



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Kadi Laskar

**MÄKSA VALLA TEEDEVÕRK JA KINNISASJADELE
JUURDEPÄÄSU PROBLEEMID**

**ROAD NETWORK AND ACCESS TO PROPERTIES BY
EXAMPLE OF MÄKSA RURAL MUNICIPALITY**

Magistritöö
Maakorralduse ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: dotsent Siim Maasikamäe

Tartu 2017

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Kadi Laskar		Õppekava: Maakorraldus ja kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Mäksa valla teedevõrk ja kinnisasjadele juurdepääsu probleemid			
Lehekülgi: 42	Jooniseid: 20	Tabeleid: 2	Lisasid: -
Osakond: Geomaatika Uurimisvaldkond: Maakorraldus, T260 Juhendaja(d): Siim Maasikamäe Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu, 2017			
<p>Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide puhul on sageli tegemist maareformi, ostu-müügi tehingute või planeeringute tulemusena tekkinud kinnistutega, millele juurdepääs puudub. Kinnisasjade tagastamise või erastamisega kaasnesid ka situatsioonid, kus varem avalikult kasutatud tee mõõdeti kinnistute sisse ning uued omanikud võisid tee sulgeda või selle kasutamise keelata.</p> <p>Magistritöö eesmärk on välja selgitada kinnisasjadele juurdepääsu tingimused Mäksa vallas. Selle saavutamiseks selgitati välja ESRI ArcGis tarkvara abil, kui palju on katastriüksuseid, millel on otsene juurdepääs avalikule teele; kui palju on juurdepääsuta katastriüksuseid; kui palju on situatioone, kui katastriüksuseni pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid. Samuti tehti kindlaks, kuidas on teed mõõdetud katastriüksuste suhtes (sisse- ja väljamõõdetud teed).</p> <p>Töö tulemusena selgus, et 1356 katastriüksusest on otsese juurdepääsuga 802 katastriüksust, mis moodustab pindalaliselt kokku 5817 hektarit (48,13%). Juurdepääs on takistatud 147 katastriüksusele ehk 594 hektarit (4,92%) maad on juurepääsuta. 224 katastriüksuse puhul tuleb avaliku teeni jõudmiseks läbida ühte katastriüksust. Nende katastriüksuste kogupindala on ligikaudu 4014 hektarit (33,21%). 81 katastriüksuse korral, mis moodustab pindalaliselt kokku ligikaudu 1080 hektarit (8,94%), tuleb läbida kahte katastriüksust. 102 katastriüksuse puhul, mis moodustab pindalaliselt kokku ligikaudu 580 hektarit (4,80%), ületatakse kolme või enamat katastriüksust.</p> <p>Autorile teadaolevalt ei ole sellist analüüsi Eestis varasemalt läbi viidud. Edasisel uurimisel saab koostada samalaadseid analüüse Eesti teiste valdade kohta. Põhjalikuma ülevaate saamiseks võiks juurdepääsude uurimisel arvestada ka sellega, kas neil asub elamispindasid. Samuti on võimalik mõõtmata teid jagada kaheks, millest esimese grupi moodustavad potentsiaalselt välja mõõdetud teed ja teise grupi potentsiaalselt sisse mõõdetud teed. Lisaks saab edaspidiselt läbi viia erateede kasutamisega seotud kohtulahendite analüüse.</p>			
Märksõnad: juurdepääs katastriüksusele, juurdepääsuta katastriüksus, Mäksa vald			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master’s Thesis	
Author: Kadi Laskar		Specialty: Land management and real estate planning	
Title: Road network and access to properties by example of Mäksa Rural Municipality			
Pages: 42	Figures: 20	Tables: 2	Appendixes: -
Department: Department of Geomatics Field of research: Land management, T260 Supervisors: Siim Maasikamäe Place and date: Tartu, 2017			
<p>Problems related to the access of immovables usually occur in connection with the immovables having no access formed as the result of the land reform, transactions or planning. In connection with the return or privatisation former public roads have been included in the immovable and new owners may close or even forbid the use of the roads. The aim of the Master's thesis is to find out the conditions of access to properties in Mäksa Rural Municipality. For that purpose ESRI ArcGis software is used to find out the number of cadastral units, which have a direct access to the public road; how many cadastral units have no access; in how many cases roads on one, two, three or even more cadastral units have to be used to access the immovable.</p> <p>As the result of the paper the following is established: of 1356 cadastral units 802 immovables forming the area of 5817 (48.13%) hectares have a direct access. Access is hindered to 147 cadastral units or to 594 hectares (4.92%) of land have no access. In case of 224 cadastral units one cadastral unit has to be crossed for reaching the public road. The total area of these units makes about 4014 hectares (33.21%). In case of 81 cadastral units with the total area of 1080 hectares (8.94%) two cadastral units have to be crossed. In case of 102 cadastral units with the total area of 580 hectares (4.80%) three or more cadastral units have to be crossed.</p> <p>According to the author no such surveys have been carried out in Estonia. Further on such surveys can be compiled also in other municipalities of Estonia. In order to get more thorough overview of the access to properties one should take into account if these properties have residential areas. Also it is possible to divide non-measured roads into two parts, of which one group comprises potentially measures roads and the other one potentially in-measured roads. In additions further on it is possible to analyse court rulings connected with the use of private roads.</p>			
Keywords: access to the cadastral unit, cadastral unit without an access, Mäksa rural municipality			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. TEOREETILINE TAUST	7
1.1. Tee mõiste, liigid ja selle tähtsus.....	7
1.2. Juurdepääs üle võõra kinnisasja	10
1.3. Juurdepääs kinnisasjale ja selle puudumine	13
1.4. Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide näited Eestis	16
2. MATERJALID JA METOODIKA	19
2.1. Uuritav ala	19
2.2. Metoodika.....	20
3. TULEMUSED	29
4. ARUTELU	31
KOKKUVÕTE	35
KASUTATUD KIRJANDUS	37
ROAD NETWORK AND ACCESS TO PROPERTIES BY EXAMPLE OF MÄKSA RURAL MUNICIPALITY	40
Summary.....	40
Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta.....	42

SISSEJUHATUS

Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide puhul on sageli tegemist maareformi, ostu-müügi tehingute või planeeringute tulemusena tekkinud kinnistutega, millele juurdepääs puudub. Maareformi käigus toimunud kinnisasjade tagastamise või erastamisega kaasnesid situatsioonid, kus varem avalikult kasutatud tee mõõdeti kinnistute sisse. Sellises olukorras võivad aga uued omanikud tee sulgeda või selle kasutamise keelata. See omakorda põhjustab naabrite vahelisi vaidluseid. Kui üks pool on huvitatud juurdepääsust oma kinnisasjale, siis teine võib keelduda oma kinnisasjal asuvat teed naabrile kinnistule pääsemiseks kasutamiseks andma.

Valitud magistritöö teema vajab kajastamist, sest kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemaatika on jätkuvalt Eestis aktuaalne. Teema valikut mõjutas ka asjaolu, et töö koostajale teadaolevalt on nimetatud probleemi vähe uuritud. Eesti erateede maakonfliktide probleemidest on kirjutatud bakalaureusetöö 2015. aastal K. Anier "Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014" ja magistritöö 2013. aastal K. Rebane "Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis". Eelnimetatud lõputöodes uuriti teemat kohtulahendite alusel, kuid käesolevas lõputöös on analüüsitud kaardiinfot.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada kinnisasjadele juurdepääsu tingimused Mäksa vallas. Keskkel kohal on teedega seotud kinnisasjade moodustamise ja katastrimöödistamise probleemid maareformi ajal. Eesmärgi saavutamiseks püstitati järgnevad tööülesanded:

1. Selgitada teoreetilises plaanis tee mõistet ja liike, teedevõrgu tähtsust, kinnisasja juurdepääsu üle võõra kinnisasja, kinnisasjale juurdepääsu puudumist ning kirjeldada kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleeme Eestis.
2. Välja selgitada, kuidas on mõõdetud teed katastriüksuste suhtes (sissemõõdetud ja väljamõõdetud teed).
3. Välja selgitada, kui palju on katastriüksuseid, millel on otsene juurdepääs avalikule teele; kui palju on juurdepääsuta katastriüksuseid; kui palju on situatsioone, kui katastriüksuseni juurde pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid.

4. Mõõta teepikkused avalike teedeni, kui ületatakse ühte, kahte ning kolme või enamat katastriüksust.
5. Saadud näitajate põhjal koondtabelite koostamine.

Magistritöö objekt on Mäksa valla teedevõrk. Tööks kasutati ESRI tarkvara programmi ArcGIS 10.1. Andmetena kasutati teede kihina Eesti topograafia andmekogu andmeid ja aluskaardina Maa-ameti kaarti (ortofoto ja põhikaart WMS abil). Peamisteks teabeallikateks on artiklid, magistritööd ja aruanded.

Magistritöö on ülesehitatud järgnevalt: pärast sissejuhatust on kirjanduse ülevaade, mis jaguneb neljaks alapeatükiks. Kirjanduslikus ülevaates käsitletakse tee mõistet ja liike ning teedevõrgu tähtsust, juurdepääsu üle võõra maa ning juurdepääsu kinnisasjale ja selle puudumist. Samuti kirjeldatakse kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide näiteid Eestis. Materjalide ja metoodika osa jaguneb kaheks alapeatükiks. Esimeses alapeatükis kirjeldatakse uuritavat ala, teises alapeatükis kirjeldatakse töö tegemise metoodikat. Kolmandas peatükis tuuakse välja uurimistöö tulemused. Neljandas peatükis arutletakse töö tulemuste üle. Uurimistöö viimane osa on kokkuvõttev peatükk.

1. TEOREETILINE TAUST

1.1. Tee mõiste, liigid ja selle tähtsus

Teedevõrk on kõige tähtsam transpordisüsteemi osa, mis tagab piirkondade omavahelised ühendused ja juurdepääsetavuse nii teenustele kui ka sihtkohtadele. Mugav, keskkonnasäästlik, kestlik taristu ja hästi toimiv transpordisüsteem on vajalikud igapäevategevuseks. Hästi toimivad teeühendused aitavad ettevõtetel erinevates piirkondades tegutseda. Liikumisvõimalused peavad avaldama positiivset sotsiaalmajanduslikku mõju, tõstes oluliselt inimeste elukvaliteeti. Kõigile liiklejatele on vajalik tagada ohutud tingimused liiklemiseks, sealhulgas peavad teed olema heas seisukorras ning liiklemine mõistetav ja sujuv (Transpordi arengukava 2014-2020).

Ehitusseadustik määratleb teedena rajatised, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised (Ehitusseadustik 2015, § 92 lg 1).

Teed jagunevad erateedeks ja avalikeks teedeks. Ehitusseadustiku järgi on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides (Ehitusseadustik 2015, § 92 lg 5). Erateede alla kuuluvad kõik teed, mis ei ole avalikult kasutatavad, avalikkusele ligipääsetavad erateed või riigikaitseelised teed. Eratee võib olla oma olemuselt näiteks põllule sõidetud rada, mida kasutatakse hoonele juurdepääsuks. Samas võib eratee olla kinnisel sadamaterritooriumil kasutatav parkla ja juurdepääs kaidele (Juhendmaterjal ehitusseadustiku tee... 2016: 6).

Erateed võivad olla avalikkusele ligipääsetavad teed ja avalikkusele mitte ligipääsetavad teed. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee (Ehitusseadustik 2015, § 92 lg 8). Kui omanik rajab eratee, et näiteks pääseda ligi oma suvilale, siis ei ole tegemist avalikkusele ligipääsetava erateega. Kui aga omanik rajab eratee ning teeb omapoolseid samme, et seda hakkaks kasutama avalikkus, näiteks pakub erateega

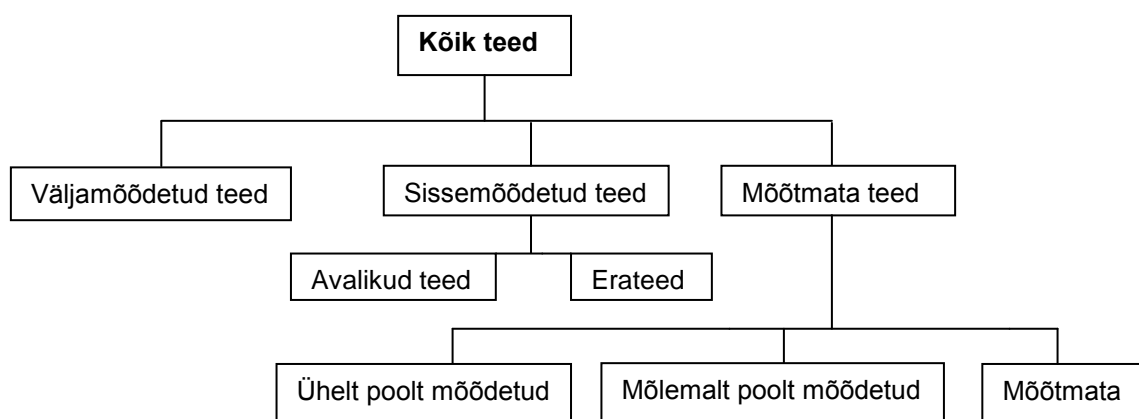
seondult teenust määratlemata ringil isikutele või võtab tee kasutamise eest tasu, siis on tegu avalikkusele ligipääsetava erateega (Juhendmaterjal ehitusseadustiku tee... 2016: 7).

Teed klassifitseeritakse ka järgnevalt:

- 1) katastriüksustest välja mõõdetud teed, mis on avalikud teed ja kuuluvad kohalikule omavalitsusele või riigile;
- 2) katastriüksuste sisse mõõdetud teed, mis võivad olla erateed ja avalikult kasutatavad teed;
- 3) mõõtmata teed, mis on teed, mida pole veel katastrisse kantud ehk tee kohta pole katastriüksust moodustatud. Teed kuuluvad riigile või kohalikule omavalitsusele.

Mõõtmata teed jagunevad kolmeks: ühelt poolt mõõdetud teedeks, mõlemalt poolt mõõdetud teedeks ja mõõtmata teedeks. Mõlemalt poolt mõõdetud teede puhul on kahelt poolt teed katastriüksused olemas, aga tee enda kohta katastriüksust moodustatud pole. Ühelt poolt mõõdetud teed on olukorrad, kui tee ühel poolel on katastriüksus moodustatud ja seega ka tee ühele poolele piir määratud. Mõõtmata teed on need teed, kui tee kummalgi poolel ei ole veel katastriüksusi, sest ei ole teada, kas tulevikus mõõdetakse tee mõne katastriüksuse sisse või moodustatakse eraldi tee katastriüksus.

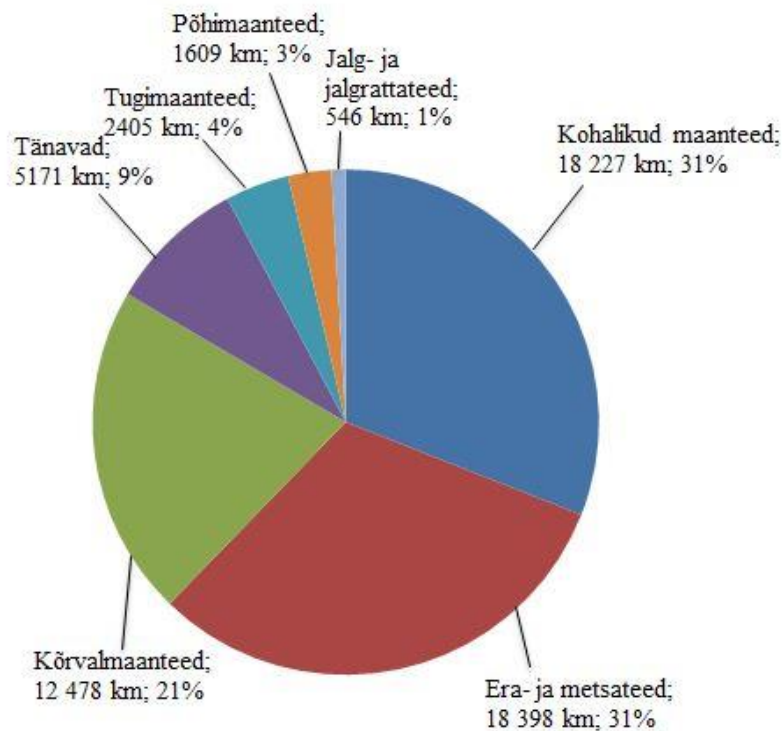
Järgnevalt on välja toodud joonis teede jaotuse kohta lähtuvalt maaüksuste moodustamise ja katastrimõõdistamise aspektist (joonis 1).



Joonis 1. Teede jaotus maaüksuste moodustamise ja katastrimõõdistamise aspektist (Allikas: autori joonis)

01.01.2017 seisuga on Eesti teedevõrgustiku kogupikkus 58 936 km, millest riigiteid on 16 594 km. Riigiteedest moodustuvad põhimaanteed 1609 km, tugimaanteed 2405 km,

kõrvalmaanteed ja muud riigiteed 12 478 km ning ühendusteed 102 km. Eestis on kohalikke teid kokku 23 944 km, sh maanteed 18 227 km, tänavaid 5171 km ning jalg- ja jalgrattateid 546 km. Era- ja metsateid on kokku 18 398 km (joonis 2) (Eesti teedevõrk 2017).



Joonis 2. Eesti teedevõrgustiku jaotus 01.01.2017 seisuga (Eesti teedevõrk 2017)

Eesti teedest moodustavad olulise osa kohalikud teed ja nende korrashoid on ühiskonna jätkusuutlikuse tagamiseks tähtis. Eestis vastutab riigimaanteede korrashoiu eest Maanteeamet ja kohalike teede korrashoiu eest kohalik omavalitsus (Transpordi arengukava 2014-2020: 17). Kohalike teede korrashoiuks kuluvad vahendid moodustavad Eesti kohalike omavalitsuste eelarvest märkimisväärse osa ning 2014. aastal moodustasid sellised kulud riigieelarvest 28 miljonit eurot. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maanteeamet ja Teede Tehnokeskuse spetsialistid märgivad, et ilmselgelt ei täida ükski Eesti omavalitsus täies ulatuses kehtivaid teeseisundi nõudeid (Kohalike teede... 2015: 3). Kohalikes omavalitsustes on selle kohustuse täitmise suurimaks takistuseks puuduvad rahalised vahendid ning seetõttu ei saa teha teede korrashoiutöid vastavalt nõuetele (Kasuri 2015: 4).

Eestis ei ole teede registris kohalike teede andmeid seisukorra kohta ja nende vastavust seisunditasemele (Kauri 2015: 2). Lisaks on erateede arvestus puudulik ning puudub ka seisundi ja korrashoiu tagamise metoodika (Rebane 2010: 18).

Erateede korrashoiu rahastajateks on kas tee omanik või kõik isikud, kes teed kasutavad. Näiteks Rootsis on erateid umbes 14% teedevõrgustikust, millest ligikaudu pooled on üldkasutatavad ja teede hooldamist rahastab riik. Ligikaudu poolte erateede korrashoiu eest maksavad tee omanikud. Rootsis on teekulud seotud kinnisasjade isepäradega, näiteks tee pikkusega üldkasutatava teeni ja kui tihedalt kasutatakse teed. Nende kulude kohta peab saama kinnituse Rootsi Maa-ametilt. Tee kasutajal tuleb tasuda enda teelõigu kasutamise intensiivsus korrutada tee pikkusega. Seevastu Eestis selline süsteem puudub ning see takistab teatud määral teede efektiivsust (Rebane 2010: 17).

1.2. Juurdepääs üle võõra kinnisasja

Juurdepääs kinnisasjale üle võõra maa on võimalik saavutada kokkuleppel maaomanikuga. Kokkulepe võib seisneda praeguse väljakujunenud tava kohaselt. Samuti võib kokkulepe olla suuline, kirjalik või notariaalselt tõestatud. Notariaalselt sõlmitud kokkulepe plaaniga peaks kandma teeservituudina kinnistusraamatusse (Pärna 2008). Teeservituut ehk asjaõiguslik kasutusõigus on õigus võõrast maad kasutada ning maaomanik kohustub välja kannatama õigustatud isiku tegevuse enda maal (Servituutidest 2010).

Servituudi seadmise lepingus lepitakse kokku servituudi ala, poolte õigused ja kohustused, tähtaeg ja tasu. Juhul, kui servituut seatakse tasuta, siis tuuakse ka see lepingus välja. Üldiselt ei ole võimalik seada servituute ühepoolset naabri taotlusel, välja arvatud olukorrad, kui seadus näeb seda ette juurdepääsude või tehnovõrkude osas. Kinnistusraamatusse kantud teeservituut jääb püsima kinnisasja omaniku vahetumisel. Kui naaber annab loa käia üle enda maa avalikule teele tava või suulise kokkuleppe järgi, siis see kehtib vaid nende kahe vahel. Selline kokkulepe kehtib kinnisasja uue omaniku suhtes vaid siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse teeservituudina (Pantimine, kitsendused...).

Asjaõigusseaduse § 156 lõike 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kinnistuomanike kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab

juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve (Asjaõigusseadus 2017, § 156 lg 1).

Teeservituudi määramisel peab arvestama, et see on valitseva kinnisasja omanikule kasulik ning samuti võtma arvesse teeniva kinnisasja omaniku huve. Eestis võib seada teeservituudi tähtajatuna või tähtajaliselt (Koorts 2010). Seevastu näiteks Ameerika Ühendriikide osariigis Pennsylvanias on teeservituudi seadmisel tee kasutamise periood 21 aastat. Vajalikkusest tulenev teeservituut tekib olukorras, kus kinnisasjal katkeb pääs riigiteele. Selleks, et Pennsylvanias tuvastada servituudi vajadust, peab maaomanik suutma tõestada maa valdusõigust ning asjaolu, et naaberkinnistu ja tema kinnistu olid kord üks kinnistu; juurdepääsu tema kinnistule on katkestanud teine maaüksus; kõnealuse kinnistu omanik saaks kasutada oma maad sihipäraselt ning vastava vajaduse ilmnemisel on kohustatud ka servituudi kehtestamise eest maksma (Landlocked Property 2014: 2).

Eestis peab juurdepääsu taotluse puhul välja selgitama järgnevad asjaolud (Koorts 2010: 96):

- kas maaüksus piirneb avaliku teega;
- kas juurdepääsuta maaüksusele on võimalik tagada maakorralduslikult juurdepääsutee üle võõraste maaüksuste;
- kas juurdepääsuõigus üle võõraste maaüksuste põhineb varem väljakujunenud tava kohaselt ning kui kaua;
- maaüksuse asukohast tulenev eripära;
- kas juurdepääs maaüksusele sõidukiga on takistatud üle võõraste maaüksuste;
- kas taotletud juurdepääsust nõuab rohkem kulutusi teistele kinnisasjadele juurdepääsutee rajamine ja korrashoid ning kas see on komplitseeritud maa-aluste kommunikatsioonide ja kõrguste vahe pärast ning kas on ka tagatud turvaline liiklemine;
- kas teiste maaüksuste omanikud on seadnud oma maaüksuste kasutamise selliselt, et maaüksusele on juurdepääs tagatud taotletud viisil ning kas teised maaüksused on taotletavast maaüksusest väiksemad ja juurdepääs hõlmab nendest maaüksustest olulise osa;
- kas kinnisasja, millele puudub juurdepääs, kasutatakse ärimaana või elamumaana;
- kas omanike vahelisel kokkuleppel ei ole vaidlust juurdepääsuõiguse üle lahendatud;

- milline on prognoositav kasutamise intensiivsus ning selle mõju juurdepääsu taluvale kinnisasjale.

Eestis ei ole välja kujunenud juurdepääsu tasude määramisel kindlaid juurdepääsu tasu määrasid. Tasude suurused tulenevad piirkondade erinevusest, tee pindalast, kasutamise viisist ning ka sellest, kui palju on isik nõus tee kasutamise eest maksma ning millist tasu nõuab puudutatud isik. Siinkohal võib tuua kohtulahendi näite, kus juurdepääsutee asus üle põllumajandusmaa ja kohus leidis, et juurdepääsu kasutamise tasu määramisel on võimalik tugineda põllumajandusmaa rendihindadest. Põllumaa rendihind piirkonnas oli aastas 30-40 eurot hektari kohta ning tee pindalaks oli 637,5 m². 50-eurose hektaritasu korral oleks tasu suuruseks olnud kolm eurot aastas, kuid ringkonnakohus leidis, et see summa ei ole piisav hüvitis isiku kinnisasja kitsenduste eest. Kohus lähtus seisukohast, et kuna avaldaja oli valmis tasuma juurdepääsu kasutamise eest tee omanikule aastas 30 eurot, siis on ka alust määrata eelnimetatud tasu tee kasutamise eest. Sellest lahendist tulenevalt oleneb tasu suurus ka avaldaja valmisolekust teatud tasu maksmiseks (Aavik 2014).

Eesti kohtud on seisukohal, et eratee kasutamise tasu suuruseks on eratee korrashoiu ja ohutu liikluse kulud, teega seotud maamaks ning hüvitus omandiõiguse riive eest. Kohus arvestab tasu määramisel, millised abinõud on tee omanikule tee korrashoiu ning ohutu liiklemise tagamiseks vajalikud ja milline on nende abinõude maksumus (Biin 2017). Üldjuhul küsivad omanikud teede hoolduse eest üüratuid summasid - sadu eurosid aastas, kuid kohtud on lahendanud olukorra nii, et on küsinud kohalikelt omavalitsustelt andmeid sarnase tee hoolduskulude kohta selles piirkonnas ja vastavalt sellele otsustatakse tasu tee hooldamise kohta (Biin 2014).

Maamaks on maks omandi eest, mida tee omanik on kohustatud riigile tasuma. Eesti kohtupraktika kohaselt arvestatakse maamaksu vastavalt kasutatava tee pindalast. Seejuures minimaalne hüvitis, mida peaks maatüki kasutamise eest maatüki omanikule maksma, ei või olla väiksem, kui teealuse maa-ala osa maamaksu suurus (Pettai 2016).

Lisaks saab eratee omanik hüvitist omandiõiguse riive eest, sest tal ei ole enam ainukasutusõigust tee osas. Hüvitise suuruse puhul tuleb selgusele jõuda, millist kasu saaks selle tee omanik, kui teealune maa ei oleks teise inimese kasutada. Hüvitise määramisel tuleb arvestada maaüksusel paiknevate hoonetega ja erinevate piirangutega - muinsuskaitseliste, ehituslike ja maasihtotstarbest tulenevate piirangutega (Pettai 2016).

Eelnimetatud kolme asjaolu (eratee korrashoiu ja ohutu liikluse kulud, teega seotud maamaks ning hüvitus omandiõiguse riive eest) arvestades ning tõendeid kaaludes määrab kohus summa, mida teemaa omanikul on õigus nõuda ja mida tee kasutajal on kohustus maksta tee kasutamise eest üle võõra kinnisasja (Biin 2017).

1.3. Juurdepääs kinnisasjale ja selle puudumine

Maakorraldusseaduse § 5 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb tagada kinnisasjale otstarbekas juurdepääsutee (Maakorraldusseadus 1995, § 5 lg 2 p 4). Kinnisasjade juurdepääsude liikideks on esiteks avalikud juurdepääsud, mis tähendab, et kõik kinnistud, millele pääseb avalikult teelt või mille kasuks on kehtestatud teeservituut. Teiseks, erateelt juurdepääsud ehk kõik kinnistud, millele pääseb erateelt või, mille kasuks on läbi eraomandis oleva kinnistu seatud teeservituut (õigusliku alusega). Kolmandaks, kui juurdepääsud puuduvad maaüksustele. Need on kinnistud, millele puudub igasugune juurdepääs avalikult teelt. See sisaldab ka situatsiooni, mil kinnistu jagamisel tekib olukord, kus loodud kinnistule puudub juurdepääs. Neljandaks, määratlemata juurdepääsud ehk kinnistud, millele juurdepääs avalikult või erateelt on määratlemata. See puudutab kinnistuid, millele on füüsiliselt juurdepääs olemas, kuid see ei ole ametlik ning selle taga ei ole tegelikult reaalset kokkulepet. Näiteks ajalooliselt välja kujunenud juurdepääsud (Parcel access 2011: 1).

Maareformi tulemusena on tekkinud palju lahusmaatükkidest koosnevaid ja hajali paiknevaid maaüksusi, kuhu sageli pääseb juurde üle teise omaniku maa (Aun 2009). Kinnisasjale juurdepääsu puudumine on põhjustatud ka detailplaneeringu ebakõladest. Kuna maareformi käigus maakorralduskavasid ei kasutatud ning maakorraldusnõuetega ei arvestatud, siis need võivad olla juurdepääsu puudumise põhjusteks (Rebane 2013).

Tee omanik peab saama ka teemaa omanikuks. Riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluv tee ei saa paikneda võõral katastriüksusel. Teemaa peab olema välja mõõdetud maaüksuste tagastamisel ja erastamisel (Koorts 2010). Maareformi tulemus näitab, et paljudel juhtudel kinnisasjade tagastamise ja erastamise käigus ei krunditud teemaad maaüksustest välja. Avalikud teed erastati jupi kaupa erinevatele omanikele piiranguid seadmata. Põhjusteks olid omavalitsuste teadmatus, huvipuudus või sooviti vältida tulevikus tehtavaid kulutusi teede hooldusele (Seeder 2011).

Maaüksused, mis on ümbritsetud eramaadega, ning millelt puudub juurdepääs avalikule teele, võivad tekkida ka müügitehingute tulemusena, mille käigus jagatakse üks maaüksus mitmeks krundiks. Jagamise tulemusena tekkinud kruntidel ei pruugi enam olla juurdepääsu avalikule teele, sest on ümbritsetud teistest samal viisil tekkinud kruntidest. Ostetud maaüksuste korral, millele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, on variant, et maaüksust müüa sooviv isik müüb maaüksust juurdepääsu puudumise tõttu odavamalt või on naabritega teeservituudi osas kokkulepped sõlminud ning maaüksuse omandi üleminekuga uuele omanikule saab ta kaasa ka tee kasutamise õiguse (Bradbrook 1983).

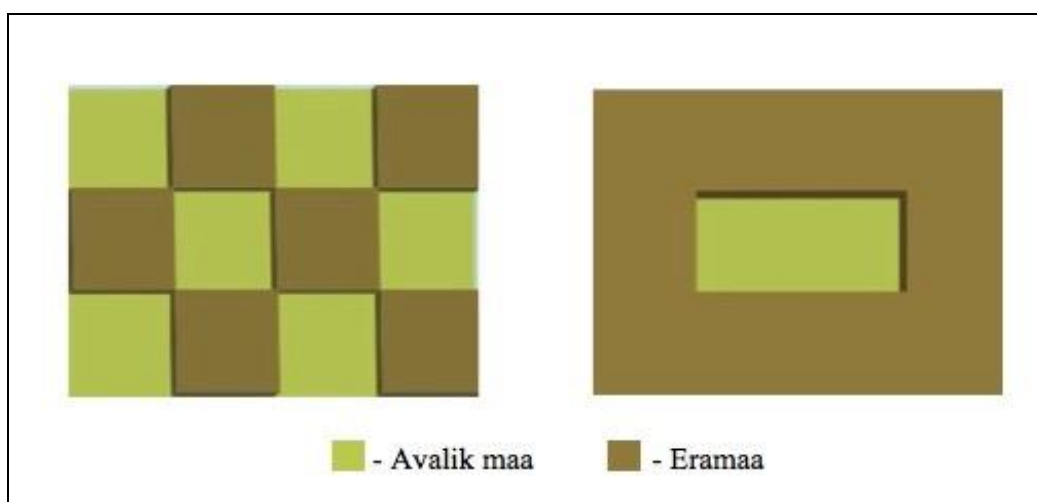
Eesti mitmetel omavalitsustel ei ole ettekujutust, kuidas lahendada arendajate poolt rajamata jäänud teedevõrgu probleem. Kohalikul omavalitsusel tuleks iga detailplaneeringu elluviimisega seotud kohustusi üle andes arvesse võtta, et tegemist on tema kohustusega tagada elanikele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt elamuni ja teistele kommunikatsioonidele. Kui arendajat mingil põhjusel enam ei ole ning teed ja tehnorajatised on ehitamata, ei vabasta see kohalikku omavalitsust oma kohustuse täitmisest (Kinnisvaraarendajatele üle antud... 2014: 13).

Arendajate kohustuste täitmist üritavad mitmed omavalitsused tagada hoidumisservituudiga, mis tähendab kokkulepet, et kinnisasja igakordne omanik ei alusta ehitamisega, ehitusloa taotlemisega enne, kuni pole detailplaneeringus sätestatud teid, haljastust jms rajanud. Näiteks on omavalitsus sätestanud detailplaneeringus nõude, et trassid ja tehnorajatised peavad enne ehitusloa väljastamist olema rajatud ja keeldunud enne teede ja trasside valmimist ehitusloa väljastamisest põhjendusega, et ehitusloa taotlus ei vasta detailplaneeringule (Kinnisvaraarendajatele üle antud... 2014: 28).

Maakorraldus on oluline vahend maa omandiõiguste lahendamisel, võimaldades omanikel maid ratsionaalselt hallata. Samal ajal loob maakorraldus võimalused ja tingimused planeerimiseks ja maastiku optimaalseks kasutamiseks (Podhrázská, Tichá 2011: 459). Tšehhi Vabariigis, Slovakkias ja ida-Saksamaal on maakorraldustoimingute hulgas ümberkruntimine suunatud maaomandi killustatusega tegelemisele ning maade haldamissüsteemi ülesehitamisele (st maakataster ja maade registreerimine). Nendes riikides on soovitud ümberkruntimist kasutada kui vahendit, mis on suunatud looduse, keskkonna, maastiku, kohaliku põllumajanduse ning maaelu arengu vajaduste parandamisele. Näiteks uus teede valdkond ja juurdepääs maatükkidele, mis on jäänud

ilma juurdepääsuteeta peale maareformi. Tšehhi Vabariigis ja Slovakkias on kohaliku kogukonna arenguplaan, nn "üldkasutatavate rajatiste plaan", mis valmib ühe osana maade ümberkruntimise projektist. See sisaldab meetmeid erosiooni kontrollimiseks, üleujutuste eest kaitsmiseks, veemajandust ning ligipääsuks põldudele ja teedele sõltuvalt kohalike vajadustest (Hartvigsen 2016: 8).

Põhja-Ameerika lääne riikide kohta läbiviidud uuringu metoodika järgi klassifitseeritakse juurdepääsuta avalikud maad kahte kategooriasse. Esiteks, avalik maa on täielikult juurdepääsuta ümbritsevate eramaade tõttu. Teiseks, juurdepääs ei ole avalikele maaüksustele tagatud, sest nurgad on eraomandis ning avalikkus ei saa läbida neid (joonis 3) (Landlocked: Measuring public... 2013: 8).



Joonis 3. Juurdepääsuta avalike maade jaotus Põhja-Ameerika kohta läbiviidud uuringu metoodika järgi (Landlocked: Measuring public... 2013: 8)

Põhja-Ameerika lääne riikides on kokku 4 156 000 aakrit avalikku maad ligipääsematud avalikkusele. Montanas on kõige rohkem juurdepääsuta avalikke maid – 1 955 000 aakrit. Neist puudub 724 000 (37%) aakrile maale juurdepääs seetõttu, et avalikkus ei saa maaüksuste nurki läbida. Samal ajal on ülejäänud 1 231 000 (63%) aakrit avalikku maad ilma igasuguse juurdepääsu võimaluseta. Montanale järgnevad: Wyoming- 758 000 aakrit avalikku maad ilma juurdepääsuta; New Mexico- 542 000 aakrit avalikku maad ilma juurdepääsuta; Colorado- 541 000 aakrit avalikku maad ilma juurdepääsuta; Utah- 197 000 aakrit avaliku maad ilma juurdepääsuta; Idaho- 163 000 aakrit avalikku maad ilma juurdepääsuta (Landlocked: Measuring public... 2013: 9).

Põhja-Ameerika lääne riikide föderaalvalitsus on välja töötanud vahendid selleks, et parandada juurdepääsu probleemi ning neid on saatnud ka mõningane edu koostöös

maaomanikega ostmaks alalist juurdepääsu kinnistutele. Viimastel aastatel on mõned võtmevahendid nõrgendatud või kaotatud, kuid Kongress ja riiklikud õigusorganid on teinud ettepanekuid seadusteks, millega tagataks juurdepääs kõigile kinnistutele (Landlocked: Measuring public... 2013: 12).

Eestis tuleks tegeleda maade haldamissüsteemi ülesehitamisega, sest see on vajalik maade ja nendega seotud õiguste registreerimiseks. Sealhulgas aitaks see kaardistada maade juurdepääsuprobleeme. Erinevalt eelpool toodud Põhja-Ameerika riikide ülevaatest juurdepääsuta maade kohta, Eestis selline info puudub. Kuid maaressursi ratsionaalsema kasutamise tagamiseks oleks vaja omada pidevat ülevaadet maadest ja nendega toimuvatest protsessidest. Samuti on vajalik välja töötada maa otstarbekamaks haldamiseks juhend ja seadus, mis määratleks ka juurdepääsu maale. Eestis võiks juurdepääsude tagamiseks suunatud abivahendina käsitleda ka ümberkruntimist.

1.4. Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide näited Eestis

Eestis on tuhandeid eraomandisse kuuluvaid maid, milleni ei vii tee, veel vähem avalik tee (Haavasalu 2016: 8). Samuti on palju juhtumeid, kus avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni viib tee, kuid seda ei lubata kasutada. Käesolevas peatükis tuuakse välja näited juurdepääsuprobleemide kohta Eestis.

Konnaluha kinnistu asub Pärnu maakonnas Tahkuranna vallas Metskülas. Kinnistu on merest mõnesaja meetri kaugusel looduskaitse all olev 4,69 hektari suurune maatulundusmaa ilma juurdepääsuteeta. 2007. aasta lõpus proovis maaomanik arendada kinnisasjal elamuid. Vallavalitsus ei aktsepteerinud detailplaneeringu ettepanekut, mistõttu soovis maaomanik kinnisasja müüa. Kui 2008. aastal hinnati maaüksuse väärtuseks 3,2 miljonit krooni ehk 204 517 eurot, siis 2010. aastal kujunes müügihinnaks 65 100 krooni ehk 4161 eurot. Uus maaomanik soovib tulevikus rajada kinnistule suvekodu, kuid eelnevalt tuleb lahendada juurdepääsu- ja tehnovõrgurajatiste probleemid. Kinnistuni jõudmiseks peab omanik jätma auto mitu kilomeetrit eemale ning kasutama naabri põlluteed. Hetkel naabrid lubavad enda kinnisasja kasutada (Haavasalu 2016: 8).

Tahkuranna vallavanema sõnul ei ole võimalik, et igale kinnistule viib avalik tee, kuna paljud talud koosnevad lahusmaa tükkidest ja nendele ei olnud juurdepääsu ka eelmise vabariigi ajal. Vallavanem märkis ka, et mitmed kohtuvaidlused on kruntide omanikel

teede küsimuste osas pooleli ning üldjuhul ei saa vald neid probleeme lahendada, sest avalikku huvi on väga raske põhjendada. Samuti saab kinnistu omanik kohtust parema tulemuse. Lisaks tõi välja, et kui tee kasutamise osas on olnud avalik huvi, siis on vald tee võtnud avalikku kasutusse ja teinud selle korda (Haavasalu 2016: 9).

Järgmised kaks juhtumit käsitlevad kinnisasja tagastamisega kaasnevaid probleeme. Esimese olukorra puhul tagastati omanikule talu ja juurdepääsutee ei mõõdetud maaüksusest välja. Kinnisasja kõrval oli algselt omanikuta vaba riigimaa. Omanik soovis, et tema kinnisasjal peab välja mõõtma juurdepääsutee vabalt riigimaalt. Valla maamõõtja ja maakorraldaja ei olnud sellega nõus ja märkisid, et saab kehtestada ainult teeservituudi. 2001. aastal ostis erafirma selle maa ja ei luba seda teed enam kasutada (Pajo 2013: 28).

Juurdepääsu probleemi oleks pidanud lahendama kohalik omavalitsus, juhindudes Maakorraldusseadusest § 5 lg 2 p 4, mille kohaselt kinnisasjale tuleb tagada otstarbekas juurepääs. Kui omavalitsus seadust ei järginud, siis pidanuks tagastamise korralduse õigel ajal vaidlustama. Kui erafirma ostis riigilt maa, millele on määratud juba teeservituut, siis ei saa erafirma omanik tee kasutamist takistada. Kui naabermaale teeservituuti seatud ei ole, siis on õigus nõuda juurdepääsu, kui teist otstarbekat juurdepääsu kinnisasjani ei ole (Pajo 2013: 28).

Teise juhtumi korral tagastati kinnistu, millel asus eratee ning paari aasta möödudes muudeti eratee omaniku tee üldkasutatavaks. Kinnistu omanikule ei antud tee muutmisest teada. Tee omanik sai sellest mitmete aastate pärast teada. 11 aastat maksis omanik vallale maamaksu, muuhulgas ka tee eest (Pajo 2010: 18).

Sellistel juhtudel kui eratee kasutamise huvi on riigil, peab sõlmima lepingu eratee omaniku ja Maanteeameti vahel. Kui eratee kasutamise huvi on valla- või linnavalitsusel, määrab valla- või linnavolikogu tee omaniku ja valla- või linnavalitsuse vahel sõlmitud lepingu alusel eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku. Samuti on teatud juhtudel võimalik, et kinnisasi sundvõõrandatakse, sest kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 1 p 7 järgi on lubatud sundvõõrandamine avalikult kasutatava tee omandamiseks, aga see saab toimuda vaid kohese ja õiglase hüvitise eest ning kooskõlas valla detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Kuna tee on määratud avalikuks kasutuseks tee omaniku loata, siis Võlaõigusseaduse § 1043 alusel on kinnisasja omanikul õigus vallalt hüvitist nõuda. Omaniku nõusolekul võib tee määrata

avalikuks kasutamiseks, kuid siis peab nõudma sellise lepingu sõlmimist, milles tuleb näha ette, et tee omanik vabastataks selle all olevast maamaksust (Pajo 2010: 18).

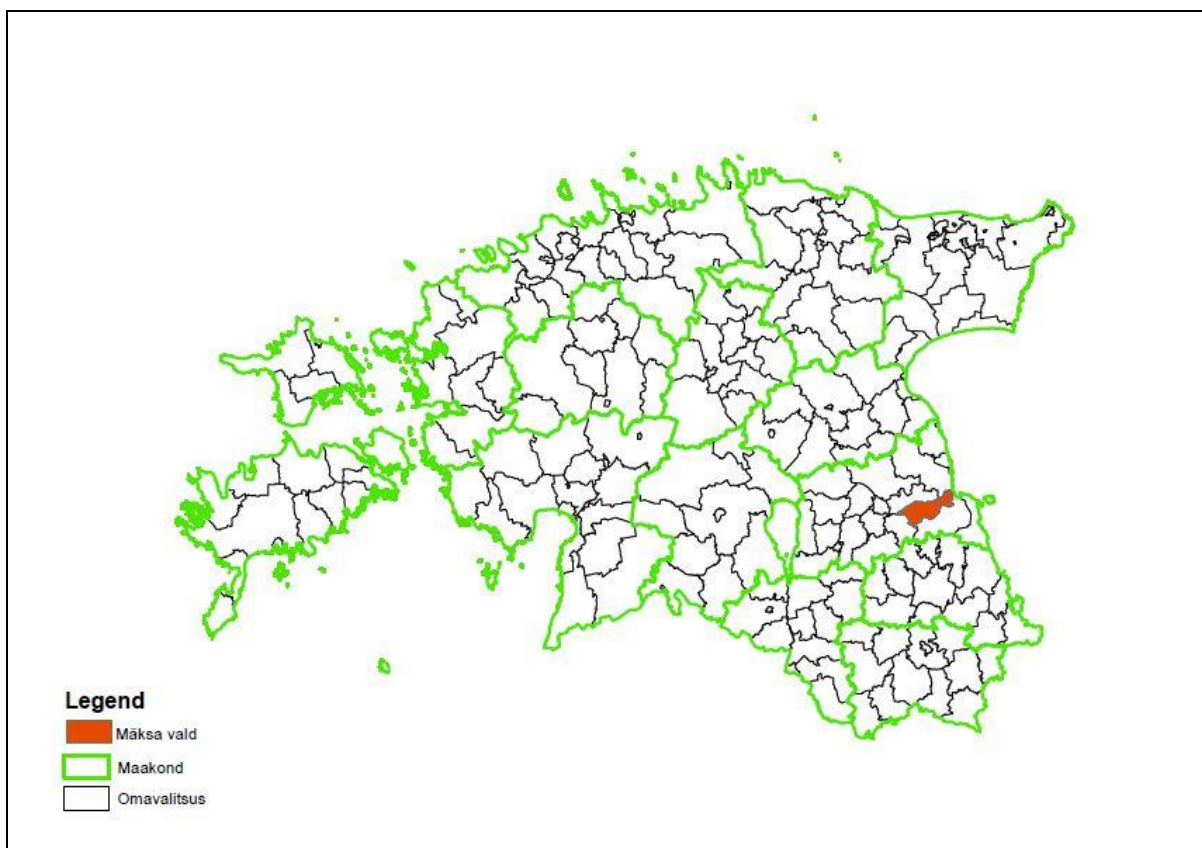
Lisaks eeltoodule on Eestis aset leidnud olukorrad, kus pankrotivara seast on ostetud tee ning seejärel on teeomanik muutnud tee kasutajale selle läbimise raskeks. Enampakkumistelt ostetakse teid ja tänavaid kokku ning sunnitakse elanikke tee kasutamise eest maksma tasu. Märkimisväärsim sellistest juhtumitest on 2013. aastal Harjumaal Rae vallas asuvate teede juhtum. Teede kasutamise eest küsiti pere pealt 50 eurot kuus ning kuni 100 eurot iga veoauto eest. Alguses elanikud ei maksnud, kuid kui teeomanik keelumärgi eirajaid pildistas ning politseisse teatas, siis oldi kohustatud maksma (Filippov 2013: 8). Seejärel kaebasid elanikud teeomaniku kohtusse. Kohus otsustas, et teeomanik peab laskma inimestel oma teed kasutada, kuna see on ainuke tee, mis viib nende koju. Lisaks otsustas kohus, et teeomanikule peab maksma 0,03 senti ruutmeetri eest ehk pere kohta umbes 33 eurot aastas (Gnadenteich 2014: 3).

Teine tuntuim taolistest juhtumitest on 2013. aastal aset leidnud Viimsi vallas Pärnamäe nelja teekinnistu juhtum. Äriplaani eesmärk oli osta odavad maaüksused, mis toimus seaduse kohaselt ning tee omanik muutis tee kasutajatele tee kasutamise raskeks. Seejärel proovis omavalitsus saavutada kokkuleppe teekinnistu omanikuga tee avalikku kasutusse võtmisega. Sellisel juhul lepivad vald ja omanik kokku tee hooldamises, teehoiukuludes, hüvitistes. Kui teede avalikuks kasutamiseks valla ja teede omanikuga kokkulepet ei saavutata, siis vastavalt Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 1 p 7 kohaselt on lubatud sundvõõrandamine avalikult kasutatava tee omandamiseks. Sundvõõrandamiseks on detailplaneering, mille kohaselt peavad olema need teekinnistud määratud avalikuks kasutamiseks. Keeldumine ja mittevastamine on alus sundvõõrandamise menetluse alustamiseks. Elanike avaldust sundvõõrandamise algatamiseks vaja ei ole. Vald tegi ettepaneku omanikule tee avaliku kasutuse servituudi seadmiseks või tee vallale sundvõõrandamiseks (Kallas 2014: 2). Aastaks 2014 oli olukord oluliselt muutunud ehk põhiosa - 48 000 meetrit enampakkumisele läinud teedest oli vald sundvõõrandanud (Liidemann 2014: 4).

2. MATERJALID JA METOODIKA

2.1. Uuritav ala

Uuritavaks alaks valiti Mäksa vald (joonis 4), mis asub Ida-Eesti suurte soomassiivide piirkonnas. Mäksa vald paikneb Tartu maakonnas Peipsi madaliku ja Ugandi lavamaa vahel, piirnedes Luunja, Haaslava ja Võnnu vallaga. Suuruse järgi on Mäksa vald kuuendal kohal Tartumaa üheksateistkümneme valla hulgas. 136,5 ruutkilomeetrist on ligikaudu 4700 hektarit metsamaad, 600 hektarit rohumaad ja 4600 hektarit haritavat maad. Valla territoorium on liigendatud 16 külaks: Aruaia, Kaagvere, Kaarlimõisa, Kastre, Melliste, Mäksa, Mäletjärve, Poka, Sarakuste, Sudaste, Tammevaldma, Tigase, Vana-Kastre, Veskimäe, Võruküla, Võõpste. (Mäksa vallast 2014)



Joonis 4. Mäksa valla asukohaskeem (Allikas: autori joonis Maa-ameti andmetel)

Riigimaanteedest läbib Mäksa valda põhjast lõunasse Tartu – Räpina – Värskatugimaantee. Vallas asub Lõuna Regionaalse Maanteeameti hallatav kõrvalmaanteede võrgustik. Kõvakattega kõrvalteid on neli: Melliste – Võõpste, Roiu – Vana-Kastre –

Kastre – Võõpste lõik, Kaagvere külla kulgev tee ja Melliste – Poka lõik. Vallaelanike põhiline liikumissuund on Tartu suund, mis paikneb Vana-Kastrest ~10 km, Mellistest ~15 km, Kaagverest ~13 km, Võõpstest ~22 km ja Mäletjärvelt ~20 km kaugusel (Mäksa valla arengukava 2014-2026).

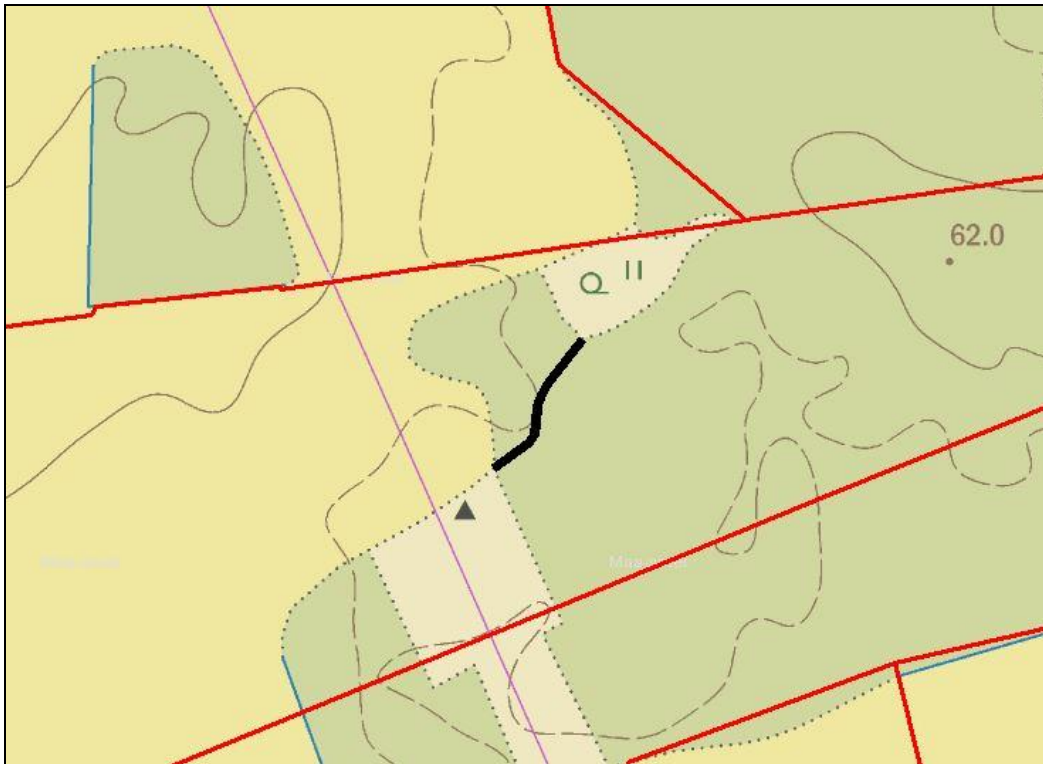
Eesti topograafia andmekogu andmete järgi on Mäksa vallas kokku ligikaudu 35,31 km püsi- ja kergkattega teid, 132,20 km kruusakattega teid, 69,98 km pinnasteid ning 39,12 km täitmata teid. 2016. aasta seisuga on Mäksa vallas kohalike teede nimekirjas 83,461 km avalikult kasutatavaid teid, millest 2,622 km on kattega teid ja 79,791 km on kruusateid (Riiklik Teeregister 2016). Maanteeameti järelvalvemenetluse kontrollakti ja teede seisundi kontrollimise protokolli alusel võib pidada Mäksa valla teede olukorda heaks (Mäksa valla teehoiukava... 2015).

Valla teede korrashoidu finantseeritakse kohaliku omavalitsuse eelarve maksutuludest, kaupade ja teenuste müügituludest, teistest tegevustuludest ja riigi poolt teedele eraldatud vahenditest. Lisaks kohalike teede korrashoiule viiakse läbi ka teede talihooldust 44,45 km-le erateedele. Ajavahemikul 2015-2020 eraldab riik valla kohalike teede korrashoiuks kuni 10% kütuseaktsiisist (Mäksa valla teehoiukava... 2015).

2.2. Metoodika

Uurimisobjekt on Mäksa valla teedevõrk. Uurimistööks kasutati programmi ArcGIS 10.2.1 ja Maa-ameti X-GIS portaali. Teede kihina kasutati Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmeid ning aluskaardina Maa-ameti kaarti (ortofoto ja põhikaart WMS abil). Kõik kaardipildid koostati programliga ArcGis 10.2.1. Kaardipildid töödeldi pilditöötlusprogrammiga nii, et jääks näha huvipakkuva teelõigu asukoht, huvipakkuvaid maatükke läbivad või ümbritsevad teed.

Uurimistöösse ei kaasatud kõiki Mäksa valla teid. Analüüsist eemaldati teeosad, mis ei ole seotud kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemidega. Eemaldatud teeosad kuuluvad teetüübi liigi alusel „Muu tee“ või „Rada“ alla (joonis 5). Nii vähenes teeosade arv ja teedega seotud probleemidele keskendumine lihtsustus. Uurimistöös kasutati Mäksa valla teid, mida on võimalik transpordivahendiga läbida ning teid, mis on jalgsi läbitavad. Jalgsi läbitavate teede puhul arvestati ainult neid teid, mis tagavad juurdepääsu kinnisasjadele.



Joonis 5. Näide analüüsist välja jäetud teerajast. Maaüksuste piir märgitud punase piirjoonega ja teerada musta joonega (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)

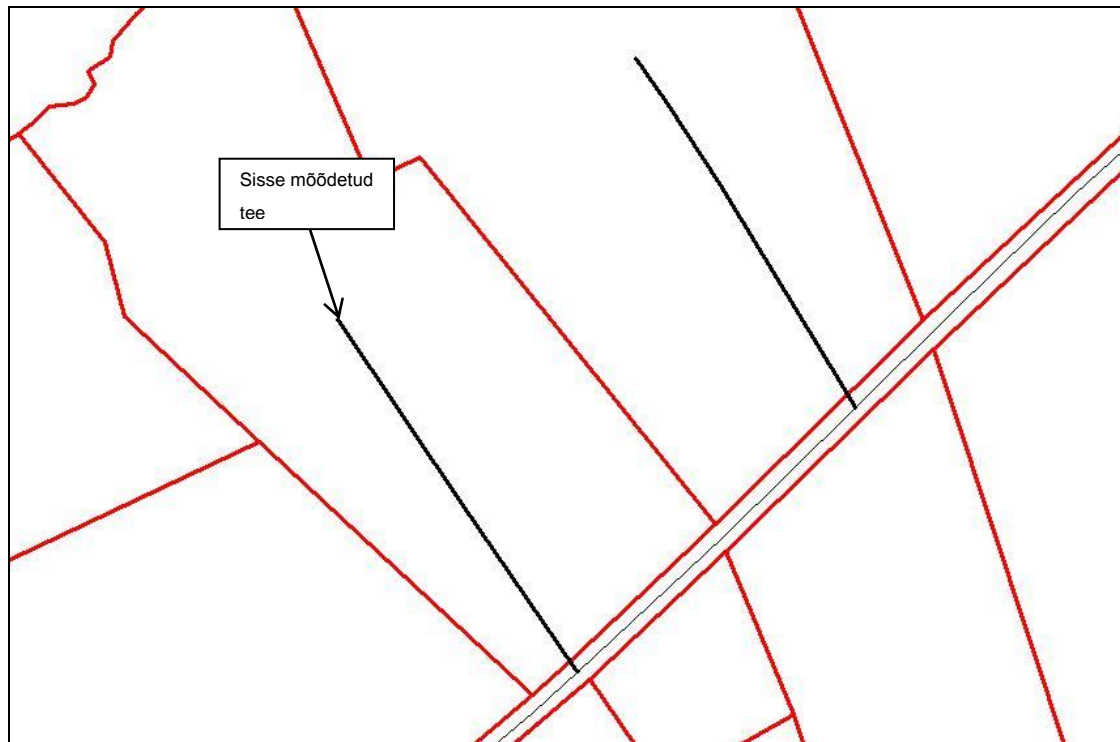
ETAK andmetena on teed jagatud väikesteks teosadeks. Töös ühendati teosad ristmikest ristmikeneni ühtseteks tervikuteks. Teed jagati kahte liiki: kahe ristmiku vahel asuvad teed ehk läbivad teed ning tupikteed, mis lõppevad tupikutes.

Programmis ArcGIS lisati Mäksa valla teede kaardikihiga seotud andmete tabelisse kaks veergu teosade liigitamiseks. Esimesse veergu märgiti, kas tegu on läbiva teega, mis tähistati tähisega LT või tupikteega, mis märgiti tähisega TT.

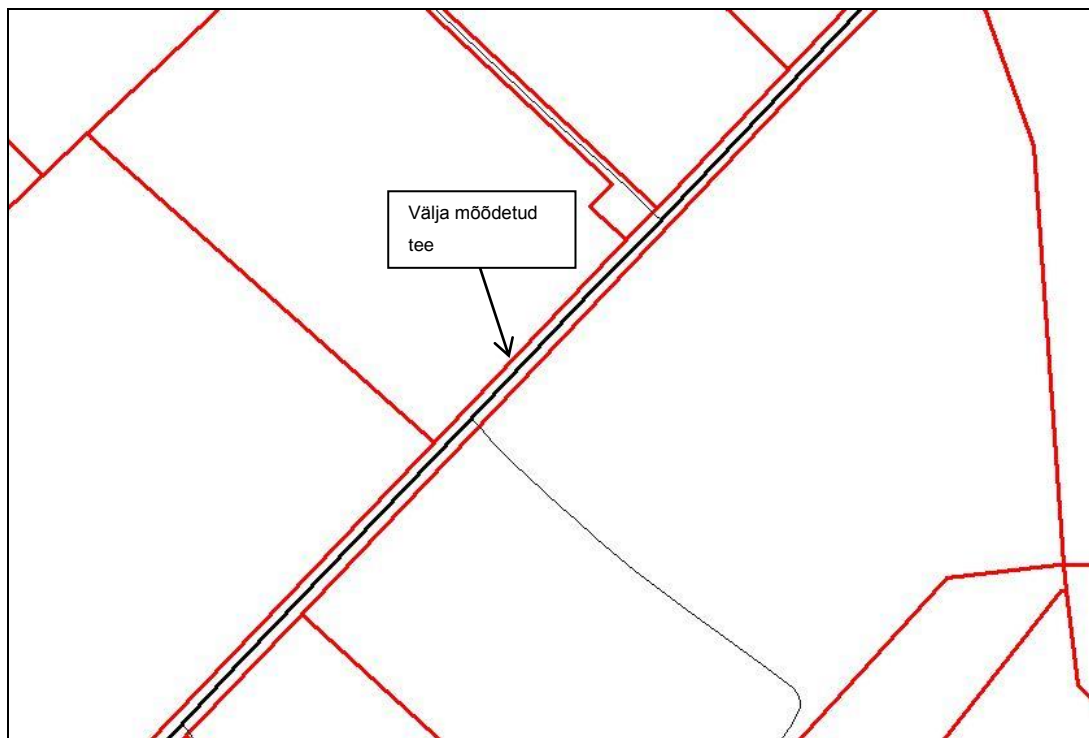
Teise veergu märgiti, kas teeosa on:

- katastriüksuse sissemõõdetud ehk tähis S;
- katastriüksustest väljamõõdetud ehk tähis V;
- mõõtmata ehk M;
- katastriüksuse sisse -ja välja mõõdetud ehk SV;
- mõõtmata ja katastriüksuse sisse mõõdetud ehk MS;
- mõõtmata ja katastriüksusest välja mõõdetud ehk MV;
- mõõtmata ning katastriüksuse sisse ja katastriüksusest välja mõõdetud ehk SMV.

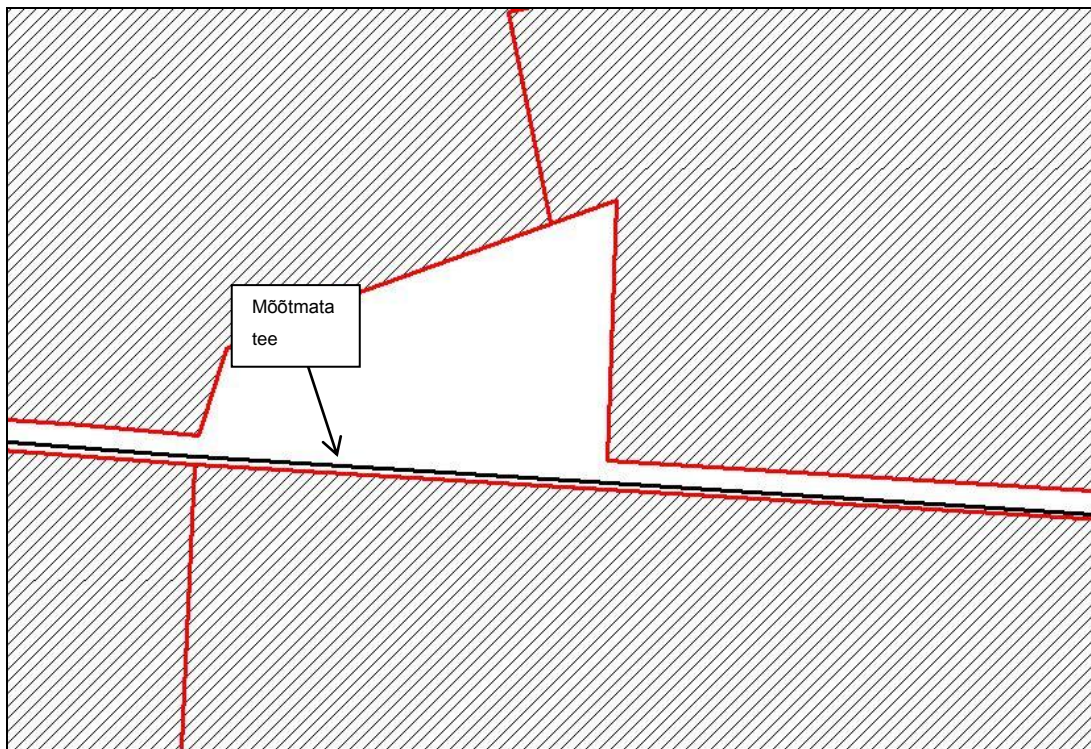
Järgnevalt on välja toodud eelnimetatud teosade kohta illustreerivad joonised 6-12.



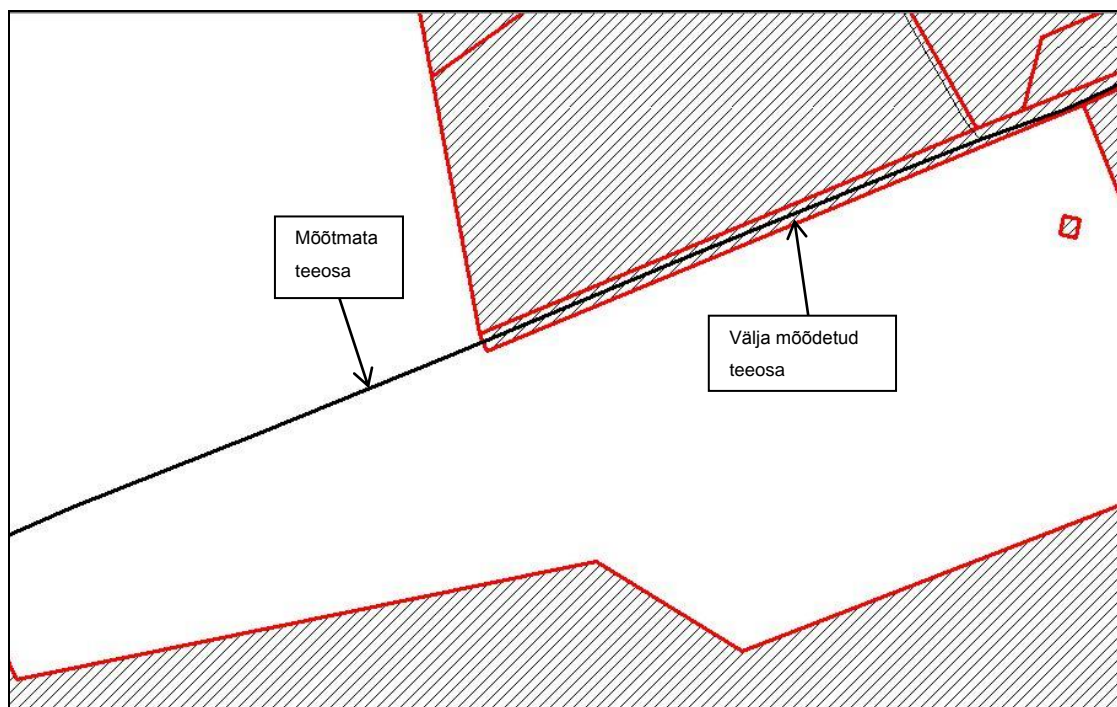
Joonis 6. Näide katastriüksustesse sisse mõõdetud teedest, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga S. Katastriüksused märgitud punase piirjoonega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



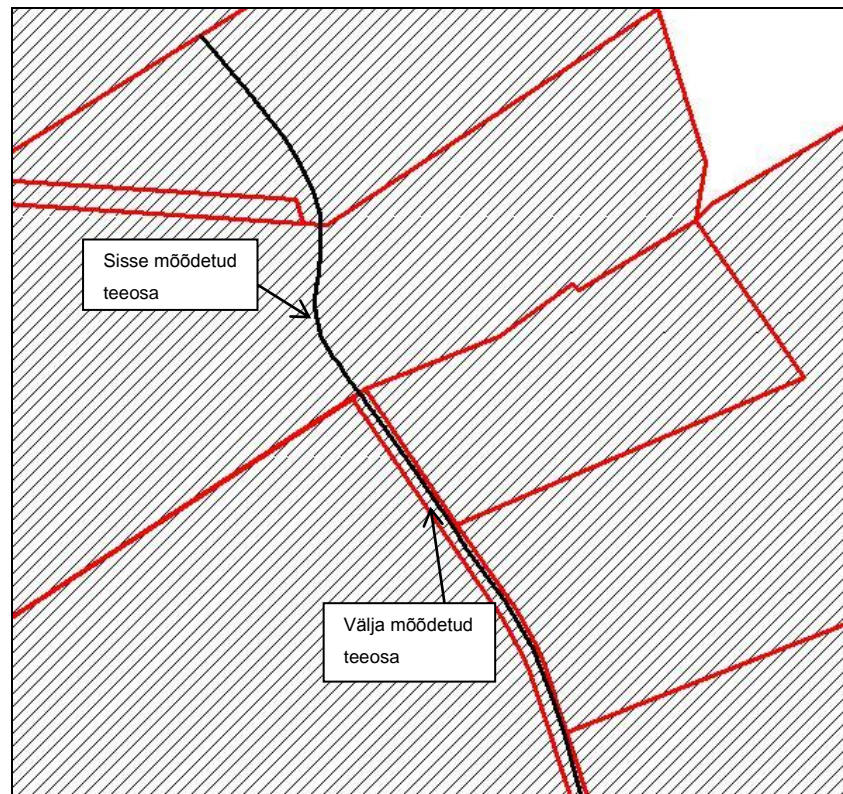
Joonis 7. Näide katastriüksustest välja mõõdetud teosast, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga V. Katastriüksused märgitud punase piirjoonega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



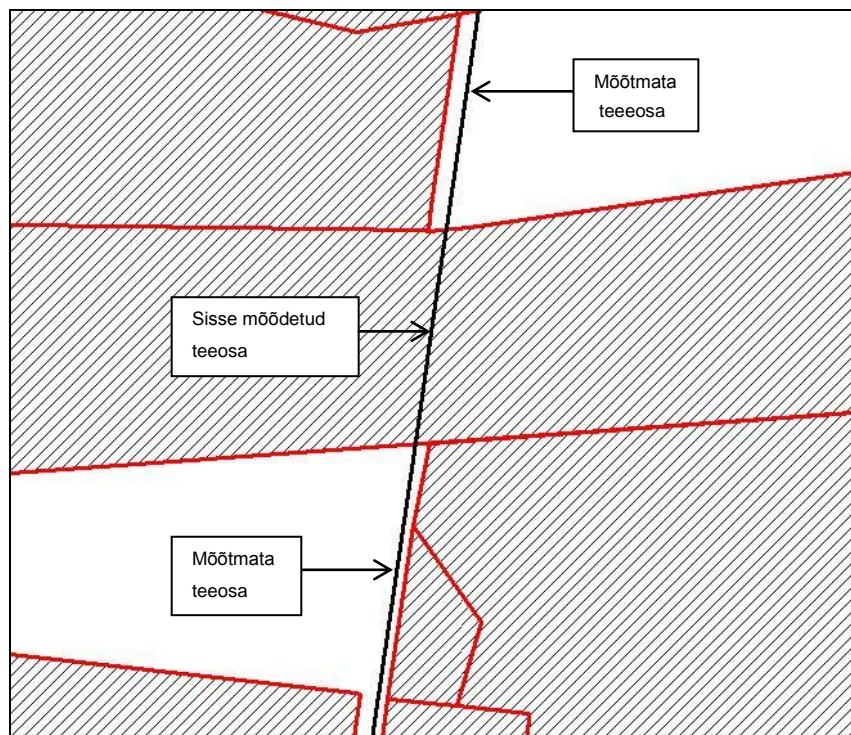
Joonis 8. Näide mõõtmata teeosast, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga M. Katastriüksused märgitud viirutatult ja punase piirjoonega ning teetelg musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



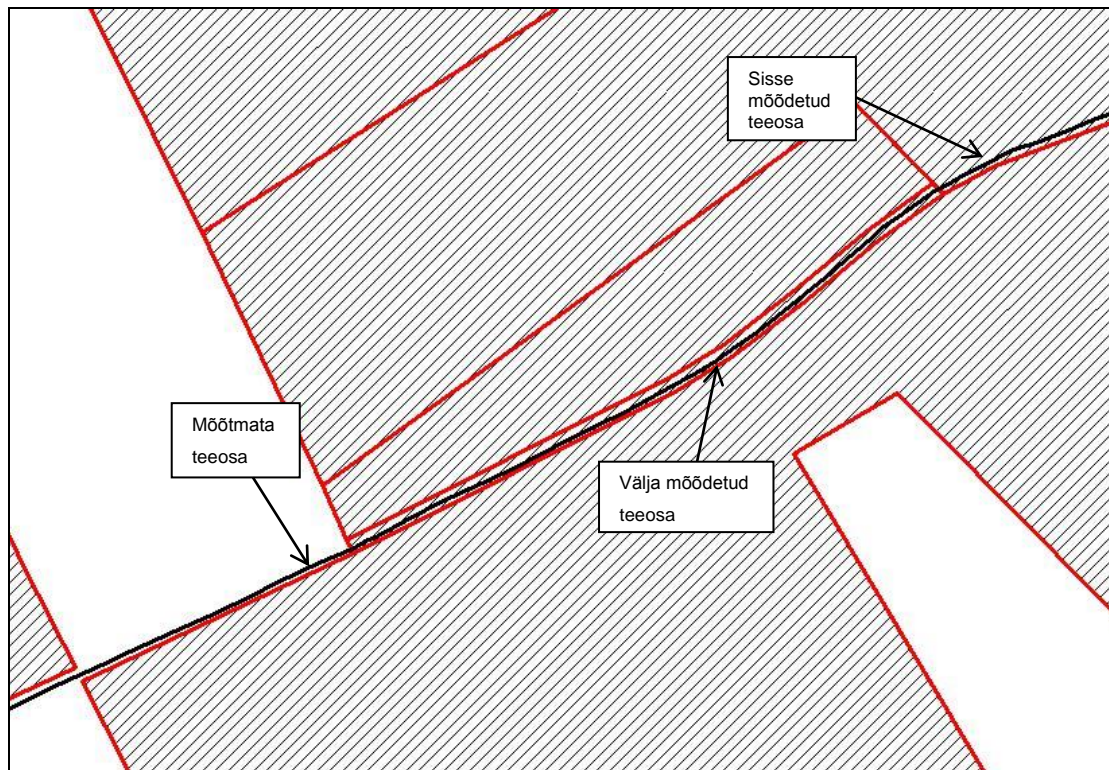
Joonis 9. Näide mõõtmata ja katastriüksusest välja mõõdetud teeosast, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga MV. Katastriüksused märgitud viirutatult ja punase piirjoonega ning teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



Joonis 10. Näide katastriüksuste sisse –ja välja mõõdetud teosadest, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga SV. Katastriüksused märgitud viirutatult ja punase piirjoonega, teetelg musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



Joonis 11. Näide mõõtmata teosadest ja katastriüksuse sisse mõõdetud teosast, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga MS. Katastriüksused märgitud viirutatult ja punase piirjoonega ning teetelg musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)



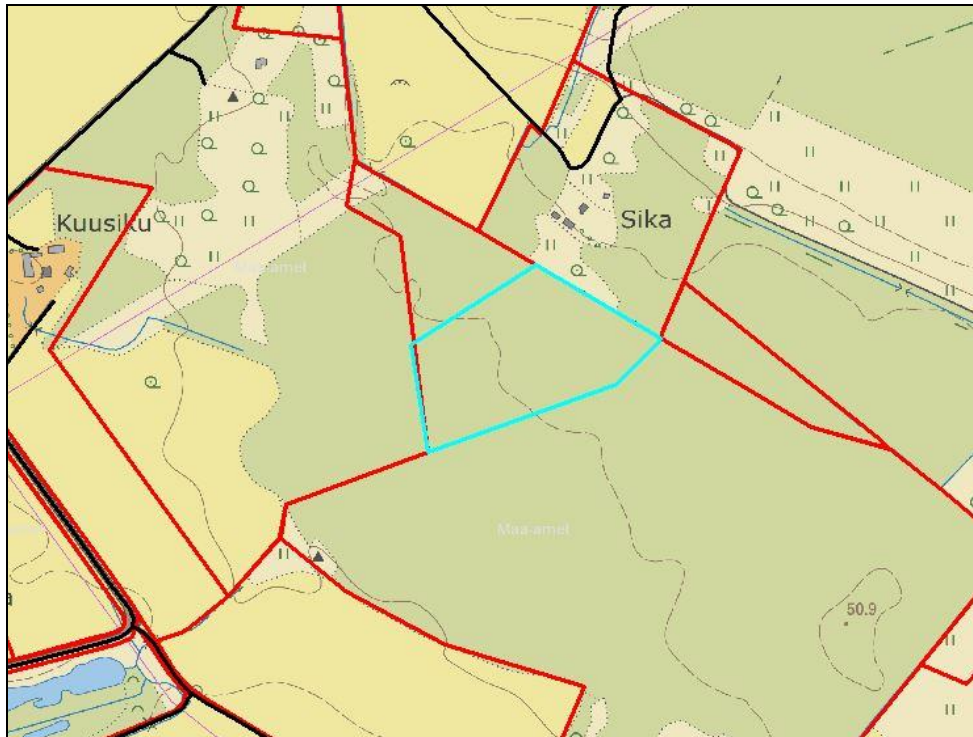
Joonis 12. Näide mõõtmata ning katastriüksuse sisse ja katastriüksusest välja mõõdetud teesadest, tulemuste osas välja toodud tabelis 1 tähistatud koodiga MSV. Katastriüksused märgitud viirutatult ja punase piirjoonega ning teetelg musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)

Kinnisasjade juurdepääsuprobleemidena käsitleti situatsioone, kui katastriüksustel puuduvad juurdepääsud, ning kui erakätesse kuuluval maaüksusel on juurdepääs ja kinnistuni juurde pääsemiseks kasutab maaomanik naaberkinnistu teed/naaberkinnistute teid.

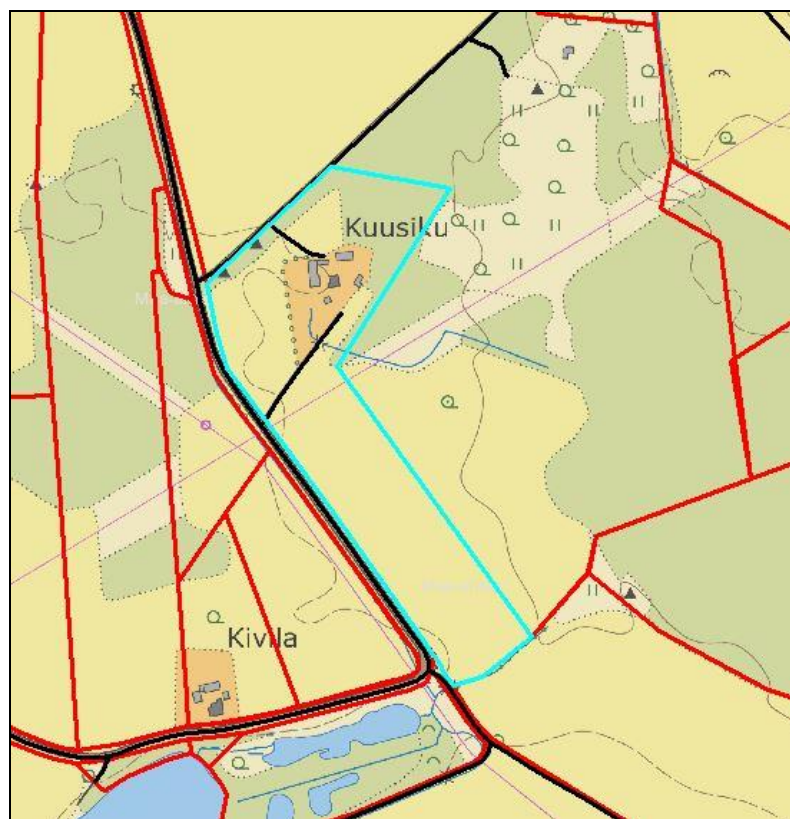
Kinnisasjade juurdepääsudega seotud olukordade eristamiseks lisati uus veerg Mäksa valla katastriüksuste kaardikihiga seotud andmetabelisse, kus olukorrad tähistati vastavalt järgnevate tähistega:

- P- juurdepääs puudub;
- O- otsene juurdepääs;
- 1- juurdepääs läbi ühe katastriüksuse;
- 2- juurdepääs läbi kahe katastriüksuse;
- 3- juurdepääs läbi 3 ja enama katastriüksuse.

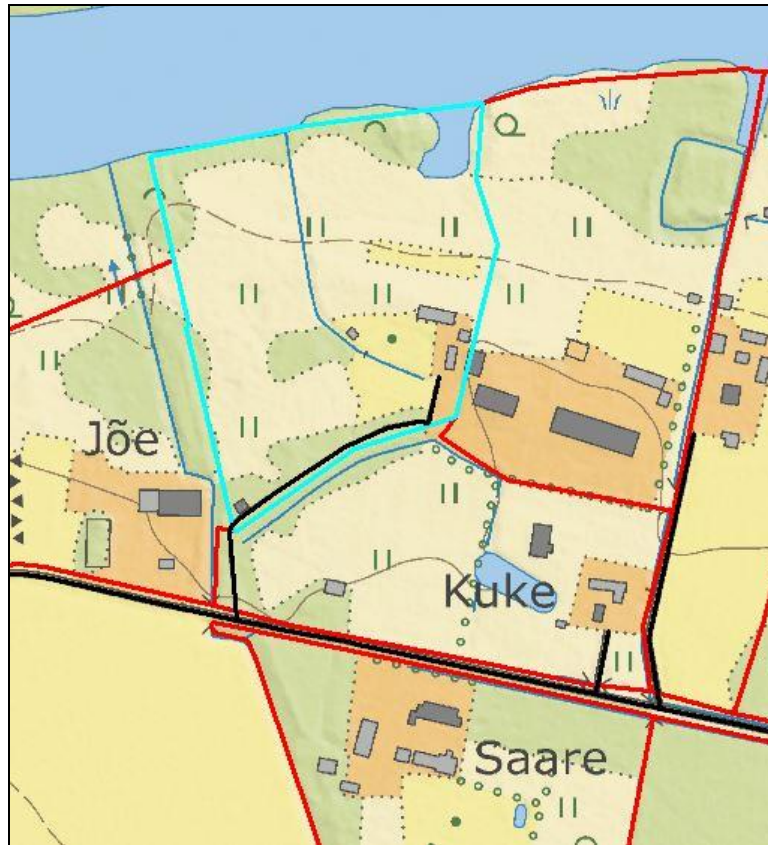
Järgnevalt on välja toodud maaüksuste juurdepääsude liike kujutavad joonised 13-17.



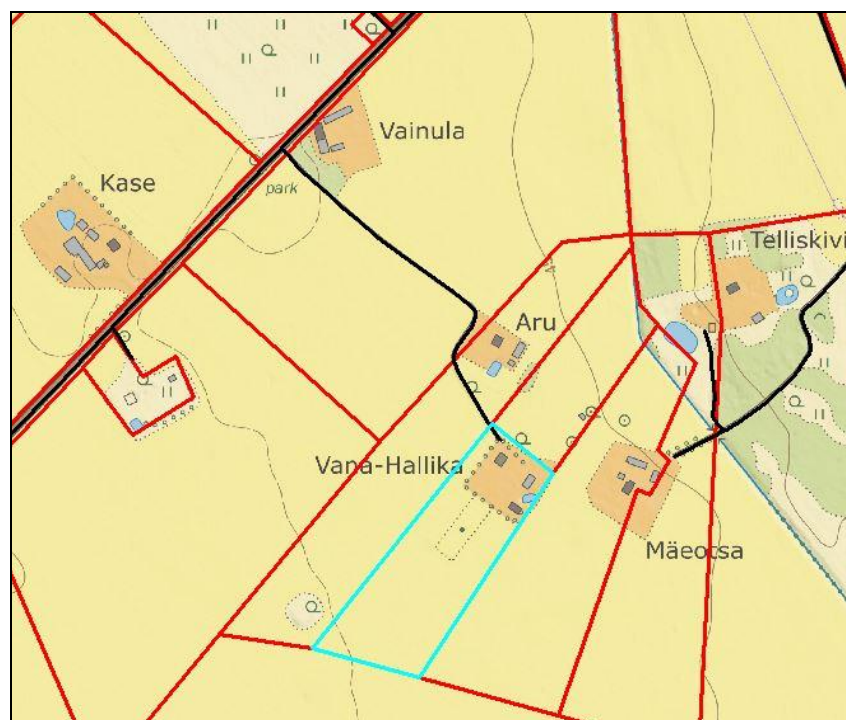
Joonis 13. Näide juurdepääsuta katastriüksusest (kaardil helesinise piirjoonega). Teised katastriüksuste piirid märgitud punasega ja teeteljed musta joonega. (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)



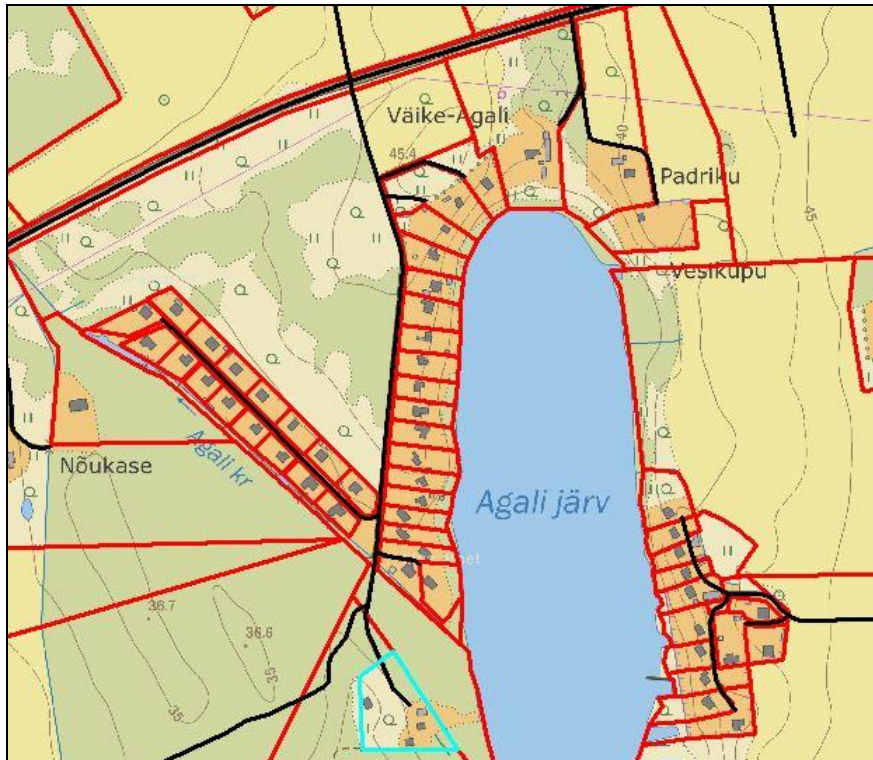
Joonis 14. Näide otsesest juurdepääsust katastriüksusele (kaardil helesinise piirjoonega). Teised katastriüksuste piirid märgitud punasega ja teeteljed musta joonega. (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)



Joonis 15. Näide katastriüksusele juurdepääsust läbi ühe katastriüksuse (kaardil helesinise piirjoonega). Teised katastriüksuste piirid märgitud punasega ja teeteljed musta joonega. (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)



Joonis 16. Näide katastriüksusele juurdepääsust läbi kahe katastriüksuse (kaardil helesinise piirjoonega). Teised katastriüksuste piirid märgitud punasega ja teeteljed musta joonega. (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)



Joonis 17. Näide katastriüksusele juurdepääsust läbi kolme katastriüksuse (kaardil helesinise piirjoonega). Teised katastriüksuste piirid märgitud punasega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)

Uurimistöös mõõdeti teepikkused mööda teed avalike teedeni, kui ületatakse ühte, kahte ja kolme või enam katastriüksust. Kui katastriüksuseni on juurdepääs kahelt või enamalt teelt, siis kauguse määramisel valiti katastriüksuse piirist alates lühem juurdepääsutee avaliku teeni. Kinnisasjade juurdepääsuteede kaugusi avalike teedeni ei mõõdetud valla äärealadel asuvate katastriüksuste puhul, sest nende puhul ei ole täpselt teada, kui kaugel avalikud teed katastriüksustest paiknevad.

Avalike teedena käsitleti tugi- ja põhimaanteid ning kohalikke valla teid. Sellistel puhkudel, kui katastriüksuse juurdepääsutee koosneb mõõtmata teeosast, mis on potentsiaalselt välja mõõdetud, siis mõõdeti tee kaugus avaliku teeni, mitte mõõtmata teeosani.

Uurimistöö tulemuste osas koostati koondtabelid. Esimeses tabelis toodi välja teosade arvulised, pikkuselised ja protsentuaalsed jaotumised. ArcGis'is teede kaardikihiga seotud andmetabelist saadi teosade arvulised ja pikkuselised näitajad. Teises tabelis toodi välja, kui palju on kinnisasjade juurdepääsudega seotud olukordi arvuliselt, pindalaliselt ja protsentuaalselt. Need andmed võeti ArcGis'is katastriüksuste kaardikihiga seotud andmetabelist.

3. TULEMUSED

Magistritöös uuriti kokku 1002 Mäksa valla teeosa, millest 626 on läbivad teeosad ja 376 on tupikteeosad. Uuritud teeosadest esineb 490 sissemöödetud teeosa ehk 48,90% koguarvust. Väljamöödetud teeosad on kokku 239 (23,85%), mõõtmata teeosad 150 (14,97%), mõõtmata- ja sissemöödetud teeosad 94 (9,38%), sisse- ja väljamöödetud teeosad 17 (1,70%), mõõtmata- ja väljamöödetud teeosad 7 (0,70%) ning sisse-, välja- ja mõõtmata teeosad 5 (0,50%) (tabel 1).

Uuritud teeosade kogupikkus on 233,88 kilomeetrit. Sissemöödetud teeosade kogupikkus on kõige suurem ehk 40,48% teeosade kogupikkusest. Väljamöödetud teeosad moodustavad analüüsis kasutatud teedest 22,58%, määramata- ja sissemöödetud teeosad 16,31%, määramata teeosad 13,97%, sisse- ja väljamöödetud teeosad 2,99%, määramata, sisse- ja väljamöödetud teeosad 2,55% ning määramata ja väljamöödetud teeosad 1,11%.

Tabel 1. Mäksa valla teeosade arvulised, protsentuaalsed ja pikkuselised jaotumised

Analüüsis kasutatud teede koodid	Teeosade arv	Teeosade arv %	Teeosade kogupikkus (km)	Teeosade kogupikkus (km) %	Pikim teelõik (km)	Lühim teelõik (km)
S	490	48,902	94,675	40,481	2,231	0,009
V	239	23,852	52,8	22,576	1,105	0,004
SV	17	1,697	6,995	2,991	0,967	0,064
M	150	14,970	32,678	13,972	1,895	0,009
MS	94	9,381	38,157	16,315	2,098	0,019
MV	7	0,699	2,607	1,115	0,642	0,094
MSV	5	0,499	5,965	2,55	1,469	0,835
Kokku	1002	100	233,877	100		

1356 katastriüksusest puudub juurdepääs 147 katastriüksusel ehk ligikaudu 594 hektarit (4,92%) maad on ligipääsuta. Juurdepääsuta katastriüksused on valdavalt metsamaa kõlvikuga kaetud ning vähemal määral haritava maa kõlvikuga kaetud. Otsese juurdepääsuteega on 802 katastriüksust, mis moodustab pindalaliselt kokku 5817 hektarit (48,13%). Katastriüksuste puhul, millele juurde pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid, võib esineda olukordi, kui on juurdepääs takistatud naaberkinnistu omaniku poolt. 224

katastriüksuse puhul tuleb avaliku teeni jõudmiseks läbida ühte katastriüksust. Nende katastriüksuste kogupindala on ligikaudu 4014 hektarit (33,21%). 81 katastriüksuse korral, mis moodustab pindalaliselt kokku ligikaudu 1080 hektarit (8,94%), tuleb läbida kahte katastriüksust. 102 katastriüksuse puhul, mis moodustab pindalaliselt kokku umbes 580 hektarit (4,80%), ületatakse kolme või enam katastriüksust (tabel 2).

Tabel 2. Mäksa valla katastriüksuste juurdepääsud arvuliselt, protsentuaalselt ja pindalaliselt

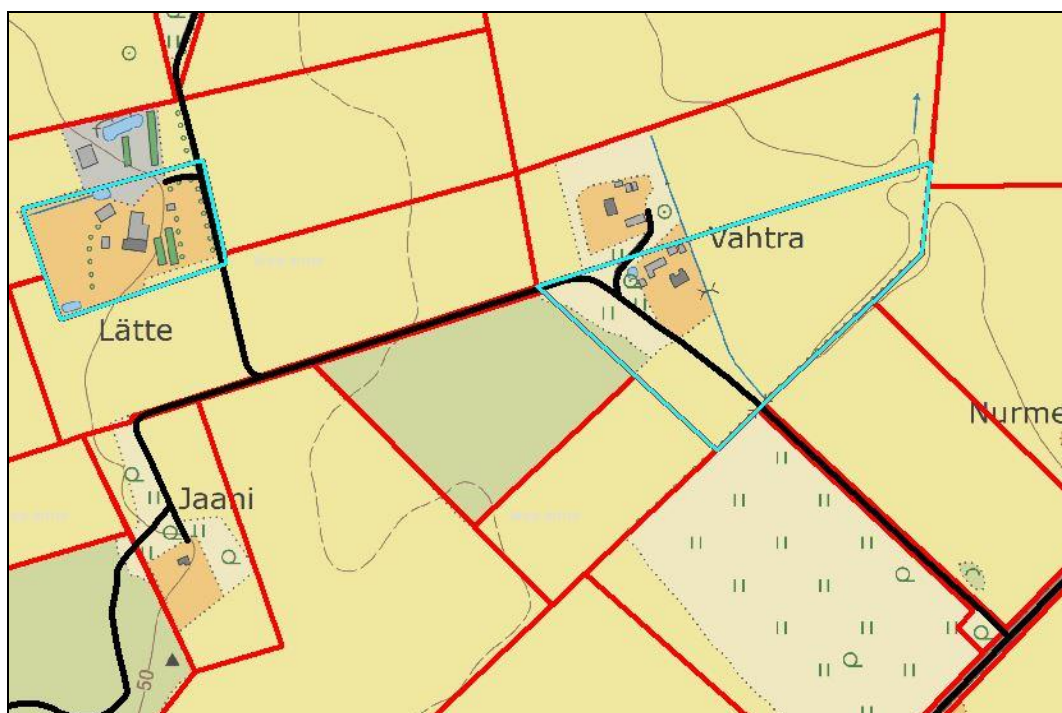
Juurdepääs	Katastriüksuste arv	Katastriüksuste arv %	Pindala (ha)	Pindala (ha) %
Otsene	802	59,14	5817,12	48,13
Puudub	147	10,84	594,27	4,92
Läbida 1 katastriüksus	224	16,52	4014,36	33,21
Läbida 2 katastriüksust	81	5,97	1080,29	8,94
Läbida 3 või enam katastriüksust	102	7,52	580,61	4,80
Kokku	1356	100	12 086, 65	100

Katastriüksuse keskmine ligikaudne kaugus avaliku teeni, mis ületab ühte katastriüksust on 519,8 meetrit. Keskmine kaugus avaliku teeni, mis läbib kahte katastriüksust on 821,2 meetrit. Keskmine kaugus avaliku teeni, mis ületab kolme ja enam katastriüksust on 1084,9 meetrit.

4. ARUTELU

Kokku vaadeldi 1002 Mäksa valla teeosa. Nendest 48,90% olid sissemõõdetud, 23,85% väljamõõdetud ja 14,97% mõõtmata. Katastriüksustesse sissemõõdetud teesades esines olukordi, kus teeosa võiks katastriüksuse piiride muutmisega eraomandist välja mõõta. Sellised olukorrad võivad põhjustada omanike vahelisi vaidluseid tee kasutamise osas. Näiteks joonisel 18 võivad asuda potentsiaalsed väljamõõdetud teed Lätte ja Vahtra kinnisasjadel.

Selline olukord võis tekkida maareformi tulemusena. Avalikud teed erastati jupi kaupa erinevatele omanikele piiranguid seadmata. Põhjusteks olid omavalitsuste teadmatus, huvipuudus või sooviti vältida tulevikus tehtavaid kulutusi teede hooldusele (Seeder 2011). Kinnisasjade tagastamisel ja erastamisel tekkis palju lahusmaatükkidest koosnevaid ja hajali paiknevaid maaüksusi, kuhu sageli pääseb juurde üle teise omaniku maa (Aun 2009).

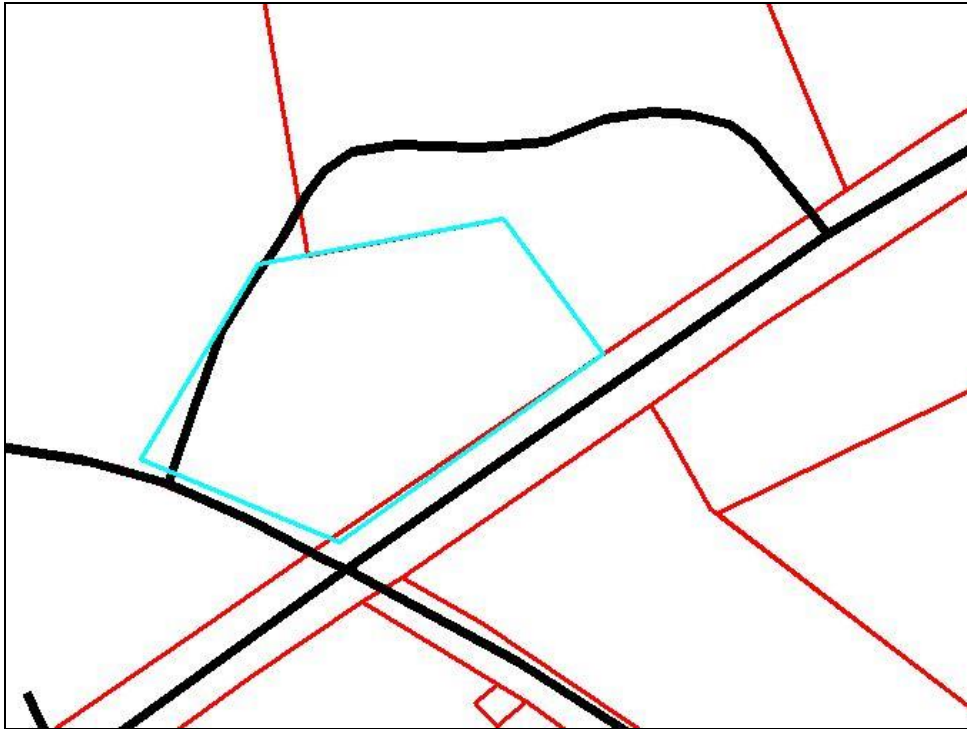


Joonis 18. Näide katastriüksustel asuvatest sissemõõdetud teedest, mis võivad olla potentsiaalsed välja mõõdetud teed (kaardil katastriüksused helesinise piirjoonega). Teised katastriüksused punase piirjoonega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)

Otsese juurdepääsuga on 802 katastriüksust ehk 59,14% koguarvust. Juurdepääs puudub 147 katastriüksusel ehk ligikaudu 594 hektarit maad on ligipääsuta. Kinnisasjale juurdepääsu puudumine on eeskätt tekkinud maareformi tulemusena ja kaasnenud detailplaneeringu ebakõladest, sest ei kasutatud maakorralduskavasid ja ei arvestatud maakorraldusnõuetega (Rebane 2013). Need katastriüksused, millelt puudub juurdepääs avalikule teele, võisid tekkida ka müügitehingute tulemusena, mille käigus jagati üks katastriüksus mitmeks krundiks (Bradbrook 1984).

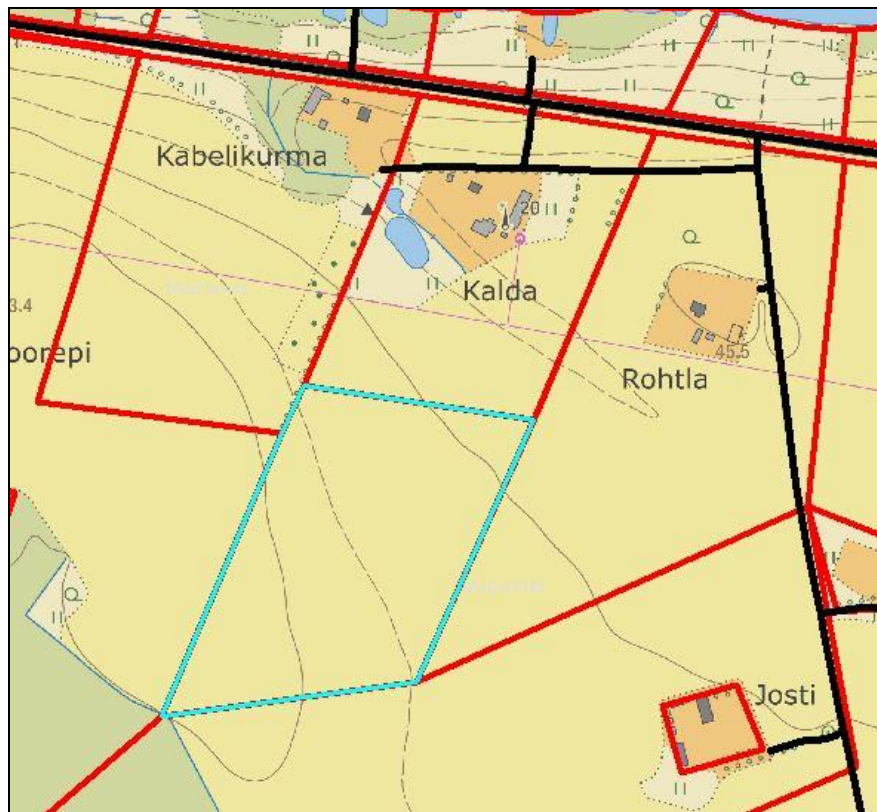
407 katastriüksuse puhul tuleb kasutada ühe, kahe ja kolme või enama katastriüksuse teid. Sellistel puhkudel võib tee kasutajate vahel olla välja kujunenud tava tee kasutamiseks. Samuti võib kokkulepe olla ka suuline, kirjalik või notariaalselt tõestatud (Pärna 2008). Sageli on seatud tee kasutamise osas teeservituut, mis annab õiguse võõrast maad kasutada ning maaomanik kohustub välja kannatama õigustatud isiku tegevuse enda maal (Servituutidest 2010).

Maakorraldus on oluline vahend maa omandiõiguste lahendamisel, võimaldades omanikel maid ratsionaalselt hallata. Samal ajal loob maakorraldus võimalused ja tingimused planeerimiseks ning maastiku optimaalseks kasutamiseks (Podhrázká, Tichá 2011: 459). Näiteks saab kasutada olemasoleva piiri korrigeerimist olukorras, kus üks naabritest on teatud aja jooksul kasutanud maaüksusele juurdepääsuks teise naabri maad ning mõlemad omanikud on selle lahendusega nõus. Joonisel 19 on välja toodud situatsioon, kus on võimalik juurdepääsu probleem lahendada maaüksuse piiri korrigeerides selliselt, et maaüksuse omanik ei pea enam kasutama juurdepääsuks teist kinnisasja.



Joonis 19. Kinnisasja juurdepääsuprobleemi lahendamine olemasoleva piiri korrigeerimisega (olemasolev piir märgistatud helesinisega). Teised katastriüksused punase piirjoonega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis ETAK andmetel)

Lisaks saab mõningatel juhtudel lahendada kinnisasjale juurdepääsu probleemi rajades uue tee üle teise kinnisasja. Joonisel 20 on otstarbekas juurdepääsutee rajada üle Kalda, Rohtla või Kabelikurma kinnisasjade.



Joonis 20. Kinnisasja juurdepääsuprobleemi lahendamine tee rajamisega üle Kalda, Rohtla või Kabelikurma kinnisasjade (juurdepääsuta katastriüksus märgistatud helesinise piirjoonega). Teised katastriüksused punase piirjoonega ja teeteljed musta joonega (Allikas: autori joonis Maa-ameti WMS teenuste ja ETAK andmetel)

Töös vaadeldi juurdepääsuta katastriüksusi ning katastriüksusi, mille juurde pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid. Autori arvates oleks võinud arvestada ka sellega, kas katastriüksusel asub elamu või mitte. Sellisel juhul oleks eraldi ülevaade elamutega kinnisasjadest, millele juurdepääs on takistatud.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada kinnisasjadele juurdepääsu tingimused Mäksa vallas. Selle eesmärgi saavutamiseks selgitati välja, kui palju on katastriüksuseid, millel on otsene juurdepääs avalikule teele; kui palju on juurdepääsuta katastriüksuseid ning kui palju on situatsioone, kui katastriüksuseni juurde pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid. Samuti tehti kindlaks, kuidas on teed mõõdetud katastriüksuste suhtes (sisse- ja väljamõõdetud).

Töö tulemusena selgus, et 1356 katastriüksusest on otsese juurdepääsuga 802 katastriüksust, mis moodustavad pindalaliselt kokku 5817 hektarit (48,13%). Juurdepääs on takistatud 147 katastriüksusele ehk 594 hektarit (4,92%) maad on juurepääsuta. Katastriüksuste puhul, milleni juurde pääsemiseks kasutatakse ühel, kahel, kolmel või enamal katastriüksusel asuvaid teid, võib esineda olukordi, kui juurdepääs on takistatud naaberkinnistu omaniku poolt. 224 katastriüksuse puhul tuleb avaliku teeni jõudmiseks läbida ühte katastriüksust. Nende katastriüksuste kogupindala on ligikaudu 4014 hektarit (33,21%). 81 katastriüksuse korral, mis moodustavad pindalaliselt kokku ligikaudu 1080 hektarit (8,94%), tuleb läbida kahte katastriüksust. 102 katastriüksuse puhul, mis moodustab pindalaliselt kokku umbes 580 hektarit (4,80%), ületatakse kolme või enamal katastriüksust.

Uuritud 1002 Mäksa valla teeosast esineb 490 sissemõõdetud teeosa ehk 48,90% koguarvust. Väljamõõdetud teeosaid on 239 (23,85%), mõõtmata teeosaid 150 (14,97%), mõõtmata- ja sissemõõdetud teeosaid 94 (9,38%), sisse- ja väljamõõdetud teeosaid 17 (1,70%), mõõtmata- ja väljamõõdetud teeosaid 7 (0,70%) ning sisse-, välja- ja mõõtmata teeosaid 5 (0,50%).

Kinnisasjade juurdepääsuprobleeme saab lahendada maakorralduslike toimingutega. Näiteks rajada maaomanike nõusolekul uus tee või korrigeerides maaüksuste piire. Samuti on vajalik välja töötada maa otstarbekamaks haldamiseks juhend ja seadus, mis määratleks ka juurdepääsu maale.

Käsitletud teema vajab põhjalikku uurimist erinevatest vaatenurkadest, sest kontroll teede ja maa üle on oluline. Edasisel uurimisel saab koostada samalaadseid analüüse Eesti teiste valdade kohta. Autor leiab, et põhjalikuma ülevaate saamiseks võiks juurdepääsude uurimisel arvestada ka sellega, kas neil asub elamispindasid. Samuti on võimalik mõõtmata teid jagada kaheks, millest esimese grupi moodustavad potentsiaalselt välja mõõdetud teed ja teise grupi potentsiaalselt sisse mõõdetud teed. Lisaks saab edaspidiselt läbi viia erateede kasutamisega seotud kohtulahendite analüüse.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. **Aavik, M.** (2014). Juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Tartu: Riigikohtu õigusteabe osakond. http://www.riigikohus.ee/vfs/1833/Juurdepaas%20avalikult%20kasutatavale%20teele_M_Aavik.pdf (06.01.2017).
2. Asjaõigusseadus. (vastu võetud 09.06.1993, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.02.2017). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122016021> (06.01.2017).
3. **Aun, J.** (28. mai 2009). Kui metsale ei pääse ligi. – *Maaleht*, lk 23.
4. **Biin, L.** (2014). Mis maksab juurdepääs üle võõra maa? <http://www.adaur.ee/mis-maksab-juurdepaas-ule-voora-maa/> (22.03.2017).
5. **Biin, L.** (2017). Juurdepääs üle võõra kinnisasja. <http://www.adaur.ee/juurdepaas-ule-voora-kinnisasja-riigikohtu-uued-seisukohad-2015-2017/> (25.04.2017).
6. **Bradbrook, A.J.** (1983). Access to landlocked land: a comparative study of legal solutions. – *Austlii*. Vol.10, No. 1, pp. 40-60.
7. Eesti teedevõrk. Maanteeamet. (2017). <https://www.mnt.ee/et/tee/eesti-teedevork> (02.03.2017).
8. Ehitusseadustik. (vastu võetud 11.02.2015, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.01.2017). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001> (05.01.2017).
9. **Filippov, J.** (29. august 2013). Tahad koju pääseda? Maksa! Küüniline sigadus või seaduslik äri. – *Eesti Ekspress*, lk 8.
10. **Gnadenteich, U.** (21. veebruar 2014). Erateede kokkuostja äri sai Rae vallas tagasilöögi. – *Postimees*, lk 3.
11. **Haavasalu, V.** (21. juuni 2016). Tuhanded maatükid ilma teeta. – *Äripäev*, lk 8-9.
12. **Hartvigsen, M.** (2016). Land consolidation in central and eastern Europe – integration with local rural development needs. – *2016 World Bank conference on land and poverty*. Washington, pp. 8.
13. Juhendmaterjal ehitusseadustiku tee osa rakendamiseks. (2016). https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:eBT9-xSLytAJ:https://www.mnt.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/ehitusseadustiku_teede_osa_juhendmaterjal.docx+&cd=1&hl=et&ct=clnk&gl=ee (19.04.2017).
14. **Kallas, K.** (24. jaanuar 2014). Pärnamäe erateede saaga jätkub. – *Viimsi Teataja*, lk 2.
15. **Kasuri, O.** (2015). Kas tee on vallale liiga kallis? – *Konverents „Tee, anna tööd!“*. Tallinn: Tallinna Tehnikakõrgkool.

16. Kinnisvaraarendajatele üle antud kohustuste täitmine kohalikes omavalitsustes. (2014). Tallinn: Riigikontroll. <http://www.adaur.ee/wp-content/2014/11/kinnisvaraarendajatele-ule-antud-kohustuste-taitmine-kohalikes-omavalitsustes.pdf> (02.03.2017).
17. Kohalike teede teeseisundi nõuete täitmine ja järelevalve. (2015). Tallinn: Riigikogu. <https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2015/03/Raport-kohalike-teede-seisundi-n-uate-t-itmisest-ja-j-relevalvest.pdf> (01.02.2017).
18. **Koorts, H.** (2010). Teeservituut ja juurdepääsuõigus: olemus ja piiritlemine. (Magistritöö). Tartu Ülikooli õigusteaduskond eraõiguse instituut. Tallinn.
19. Pantimine, kitsendused ja servituudid. – *Õiguskindlus*. https://www.omanikud.ee/static/files/080/kkk_pantimine_kitsendused_ja_servituudid.pdf (26.04.2017).
20. Landlocked: Measuring public land access in the west. (2013). <http://westernpriorities.org/wp-content/uploads/2013/11/Landlocked-Measuring-Public-Land-Access.pdf> (20.01.2017).
21. Landlocked Property. (2014). Pennsylvania: Local Government Comission. <http://www.lgc.state.pa.us/download.cfm?file=/Reports/deskbook14/Issues-PrivatePropertyIssue%202-LandlockedProperty.pdf> (02.04.2017).
22. **Liidemann, O.** (07. märts 2014). Pärnamäe teede saaga lõpusirgel. - *Viimsi Teataja*, lk 4.
23. Maakorraldusseadus. (vastu võetud 25.01.1995, muudetud, täiendatud, viimati jõustunud 01.07.2014). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaKS> (15.03.2017).
24. Mäksa vallast. Mäksa valla kodulehekülg. (2014). <http://www.maksavald.ee/> (10.12.2016).
25. Mäksa valla arengukava 2014-2026. https://www.maksavald.ee/documents/121985/1449096/Mäksa_valla_arengukava_2014_2026_estr.pdf/d6a68d6d-bb1a-45b8-a0ae-fb715f5c059e (22.12.2016).
26. Mäksa valla teehoiukava aastateks 2015-2020. (2015). <http://www.maksavald.ee/teehoiukava-2015-2020> (19.05.2017).
27. **Pajo, M.** (05. august 2010). Seadus: Kuidas võtta erateed avalikuks kasutamiseks? – *Maaleht*, lk 18.
28. **Pajo, M.** (14. veebruar 2013). Kuidas teeservituuti määrata? – *Maaleht*, lk 28.
29. Parcel access. (2011). – *Service New Nouveau Brunswick*. http://www.snb.ca/d_t/library/Parcel_Access_3001-003.pdf (31.03.2017).
30. **Pettai, P.** (2016). Riigikohtu praktika: Eramaale juurdepääsutee rajamise ja hooldamise kulud ning nende hüvitamine. <http://www.adaur.ee/riigikohtu-praktika-eramaale-juurdepaasutee-rajamise-ja-hooldamise-kulud-ning-nende-huvitamine/> (02.02.2017).

31. **Podhrázská, J., Tichá, A.** (2011). Cost indicators of common facilities of land consolidation. - *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensi*. LIX, No. 7, pp. 459.
32. **Pärna, P.** (24. juuli 2008). Kuidas pääseda koju üle võõra maa? – *Maaleht*, lk 15.
33. **Rebane, K.** (2013). Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis. (Magistritöö). Eesti Maaülikooli metsandus- ja maaehitusinstituut. Tartu.
34. Riiklik Teeregister. Maanteeamet. (2016). <https://teeregister.riik.ee/mnt/index.do;jsessionid=A07FA5D4D16042C0610C7F46E83FF62D> (02.11.2016).
35. Roadblocked and landlocked. (2014). Montana: Montana Wildlife Federation. <http://montanawildlife.org/wp-content/uploads/2014/11/MWF-PLWA-Roadblocked-Report.pdf> (16.04.2017).
36. **Seeder, H.V.** (2011). Maareform 20. – *Konverents „Maareform 20“*. Tallinn: Põllumajandusministeerium.
37. Servituutidest (2010). – *Notarite Koda*. <https://www.notar.ee/527> (28.03.2017).
38. Transpordi arengukava 2014-2020. <https://www.riigiteataja.ee/aktiis/3210/2201/4001/arengukava.pdf> (02.05.2017).

Lisaks on töö koostamisel kasutatud järgmisi materjale:

1. Maa-ameti WMS teenus
2. Eesti topograafia andmekogu ruumiandmed

ROAD NETWORK AND ACCESS TO PROPERTIES BY EXAMPLE OF MÄKSA RURAL MUNICIPALITY

Summary

Problems related to the access of immovables usually occur in connection with the immovables having no access formed as the result of the land reform, transactions or planning. The return or privatisation of immovables created situations in which public roads were measured and included as a part of the immovable. New owners may close the road or forbid the usage. This in its turn causes disputes between neighbours. When one party is interested in having an access to the immovable, then the other party may refuse to open the road on the immovable for the neighbour to use it as an access to his/her property.

The aim of the Master's thesis is to find out the conditions of access to properties in Mäksa Rural Municipality. For that purpose ESRI ArcGis software is used to find out the number of cadastral units, which have a direct access to the public road; how many cadastral units have no access; in how many cases roads on one, two, three or even more cadastral units have to be used to access the immovable. Also it was identified how the roads are measured according to cadastral units (in-measured and out-measured).

As the result of the paper the following is established: of 1356 cadastral units 802 immovables forming the area of 5817 (48.13%) hectares have a direct access. Access is hindered to 147 cadastral units or to 594 hectares (4.92%) of land have no access. In case of cadastral units which access requires using one, two, three or even more road on different cadastral units, people may face a situation when the neighbour blocks the way to the access. In case of 224 cadastral units one cadastral unit has to be crossed for reaching the public road. The total area of these units makes about 4014 hectares (33.21%). In case of 81 cadastral units with the total area of 1080 hectares (8.94%) two cadastral units have to be crossed. In case of 102 cadastral units with the total area of 580 hectares (4.80%) three or more cadastral units have to be crossed.

Among 1002 roads of Mäksa rural municipality studied, 490 road parts are included in the immovable, which makes 48.90% of the total. There are 239 out-measured roads (23.85%), 150 (14.97%) non-measured road parts, 94 (9.38%) non-measured and in-measured road parts, 17 (1.70%) in-measured and out-measured road parts, 7 (0.70%) non-measured and out-measured road parts and 5 (0.50%) in-measured, out-measured and non-measured road parts.

Property access problems can be solved with land management operations. For example, with the consent of land owners, building a new road or adjusting the boundaries of land units. Guidelines and laws have to be developed for more efficient land management including the set of rules for accessing the land.

The discussed topic needs thorough discussion from different aspects as the control over roads and land is important. Further on such surveys can be compiled also in other municipalities of Estonia. In order to get more thorough overview of the access to properties one should take into account if these properties have residential areas. It is possible to divide non-measured roads into two parts, of which one group comprises potentially measures roads and the other one potentially in-measured roads. In additions further on it is possible to analyse court rulings connected with the use of private roads.

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Kadi Laskar,
(20.08.1993)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö
MÄKSA VALLA TEEDEVÕRK JA KINNISASJADELE JUURDEPÄÄSU
PROBLEEMID,
mille juhendaja on Siim Maasikamäe,
 - 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
 - 1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
 - 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemisekskuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor

allkiri

Tartu, "....." .05.2017

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)